

衢州市国有资本运营有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

注册金额	30 亿元
本期发行金额	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联席主承销商



住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

签署日期：2022 年 2 月 23 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、本期债券发行前，发行人最近一年末净资产为 5,441,114.59 万元（截至 2020 年末股东权益合计）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 60,181.98 万元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值）。

2、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入为 907,412.72 万元、959,266.07 万元、1,242,231.27 万元和 1,421,291.40 万元，经营性净现金流量净额为-149,792.91 万元、-192,774.58 万元、-252,605.02 万元和 20,599.08 万元，主要系发行人工程建设项目新增投入较大，同时大部分项目尚未完工交付未产生现金流入，故部分年份经营性现金流净额为负值。

3、截至 2020 年末，发行人有息债务期末余额合计达 3,988,467.35 万元，近年来公司为满足经营发展需要，扩大投资力度，有息债务规模快速增长，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

4、最近三年，公司政府补贴分别为 36,481.00 万元、51,008.87 万元和 45,149.16 万元，是公司重要的利润来源，公司利润总额对政府补贴存在一定的依赖性。如果补贴款不能及时到位或国家相关政策出现变化，可能对公司的经营和偿债能力产生不利影响。

5、公司主要业务板块包括商品销售、基础设施建设、土地整理开发、保障房销售、水务、酒店业务等板块，受国民经济发展周期的影响较大。而公司的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

6、最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 729,132.89 万元、673,330.87 万元、740,552.87 万元和 949,669.69 万元，占流动资产合计比重分别为 15.36%、13.41%、10.09% 和 11.46%。如果欠款企业发生重大变故，导致发行人其他应收款不能回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

7、最近三年及一期，发行人主营业务综合毛利率分别为 11.00%、14.03%、22.47% 和 21.57%，最近三年呈上升趋势。综合毛利率波动的主要原因是近年来基础设施建设业务、商品销售业务、酒店业务等板块毛利率波动幅度较大。未来，各业务板块的毛利率仍有可能继续波动，从而可能对发行人的综合毛利率和盈利能力产生影响。

8、2020 年度，发行人实现投资净收益 20,719.80 万元、实现公允价值变动损益 28,236.79 万元，收到财政补贴 45,149.16 万元，合计取得非经营性损益 102,047.15 万元，占当年净利润的 113.71%，盈利对非经营性损益依赖度较高，存在因非经营性损益变动导致发行人盈利能力波动的风险。

9、最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益为 24,627.01 万元和 20,309.42 万元和 28,236.79 万元，利润总额为 72,626.33 万元和 70,160.12 万元、115,682.36 万元。公司投资性房地产公允价值变动对利润的影响较大，若本期债券存续期内衢州市房地产价格下行导致公司投资性房地产公允价值产生不利变动，可能对公司的盈利水平和偿债能力产生一定不利影响。

二、与本次债券相关的重大事项

1、根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 11 月 2 日出具的《衢州市国有资本运营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体评级 AA+，评级展望为稳定，本期债券未进行信用评级。本次债券不满足质押式回购条件。

2、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

3、本期债券仅向符合投资者适当性管理规定的专业投资者发行。本期债券在发行前将按照有关规定，发行人向上海证券交易所提交本期债券上市交易申请文件，由上海证券交易所确认符合挂牌条件后发行。本期债券发行完成后五个工

作日内，发行人向中国证券业协会备案，备案后在上海证券交易所申请上市交易。发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

4、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

5、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

6、为明确约定公司、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

7、2021 年 10 月 29 日，发行人公司名称发生变更，由“衢州市国有资产经营有限公司”变更为“衢州市国有资本运营有限公司”，并已完成工商变更登记。本次公司名称变更不影响主承销商、发行人律师、会计师事务所等中介机构出具的各项核查意见、审计报告等文件的法律效力，相关申报文件继续有效。

目录

重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本次债券相关的重大事项	3
释义	7
第一节 风险提示及说明	9
一、与发行人相关的风险	9
二、本次债券的投资风险	15
第二节 发行条款	17
一、本期债券的基本发行条款	17
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	19
第三节 募集资金运用	21
一、本次债券的募集资金规模	21
二、募集资金运用计划	21
三、募集资金的现金管理	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	22
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	22
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	23
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	24
八、前次公司债券募集资金使用情况	24
第四节 发行人基本情况	26
一、发行人基本情况	26
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	26
三、发行人的股权结构	29
四、发行人的主要业务情况	29
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	39
七、发行人主营业务情况	42
八、发行人所处行业状况、面临的主要竞争状况、经营方针和战略	71

九、媒体质疑事项	82
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	83
十一、最近三年及一期是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形	83
第五节 发行人主要财务情况	84
一、发行人财务报告总体情况.....	84
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	94
第六节 发行人信用状况	105
一、发行人及本次债券的信用评级情况	105
二、发行人其他信用情况	106
第七节 增信机制	112
第八节 税项	113
一、增值税	113
二、所得税	113
三、印花税	113
四、税项抵销.....	113
五、声明	114
第九节 发行有关机构	115
第十节 备查文件	119
一、本募集说明书及摘要的备查文件如下.....	119
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件	119

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

衢州国资、本公司、公司、发行人	指	衢州市国有资本运营有限公司
控股股东、出资人、实际控制人	指	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	浙商证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	浙江浙经律师事务所
会计师、发行人会计师、审计机构	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
本次债券	指	经公司股东和董事会审议通过，向专业投资者公开发行的不超过人民币 30 亿元的衢州市国有资本运营有限公司 2021 年公开发行公司债券
本期债券	指	衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
公司章程	指	《衢州市国有资本运营有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《债券受托管理协议》	指	《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《衢州市国有资产经营有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》
《账户及资金三方监管协议》	指	衢州市国有资本运营有限公司、监管银行、中信建投证券股份有限公司签订的《衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之账户及资金三方监管协议》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

基投公司	指	衢州市基础设施投资有限责任公司
水业集团	指	衢州水业集团有限公司
绿发集团	指	衢州绿色发展集团有限公司
城投集团	指	衢州市城市建设投资集团有限公司
交投集团	指	衢州市交通投资集团有限公司
广源房开	指	衢州广源房地产开发有限公司
瑞城房开	指	衢州瑞城房地产开发有限公司
衢江控股	指	衢州市衢江控股集团有限公司
西投公司	指	衢州市西区投资有限公司
最近三年及一期/最近三年及一期末	指	2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月/2018-2020 年末及 2021 年 9 月末
最近三年/最近三年末	指	2018-2020 年度/2018-2020 年末

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关联的风险

（一）财务风险

1、财务管理风险

随着未来投资项目及规模的增加，发行人作为衢州市重要的产业投融资主体，需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金运用的管理，提高资金收益。因此，发行人将面临加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

2、未来投资支出较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人在建及拟建项目未来资本支出规模较大。在项目实施过程中，市场环境等因素有可能发生较大变化，使项目达不到预期收益，存在一定的投资风险，且发行人工程建设项目很大部分为政府委托代建项目，回收期较长。同时，大规模的项目建设也会相应增加发行人负债规模，提高发行人财务杠杆水平，将对发行人的财务稳健性带来不利影响。

3、负债水平上升的风险

发行人建设项目未来投资较多，需要大量资金投入，因此发行人对直接及间接融资需求较大，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加。

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 3,895,432.39 万元、4,308,097.28 万元、6,537,542.46 万元和 8,161,399.16 万元。负债总额随着发行人业务规模的扩大而逐年增长；流动负债分别为 1,059,496.38 万元、1,316,832.20 万元、1,803,490.93 万元和 2,465,015.71 万元，占总负债的比重分别为 27.20%、30.57%、27.59% 和 30.20%，发行人短期偿付压力保持稳定，但随着发行人市场建设规模的扩大，将需要较多长期的资金供给与之匹配，债务偿还有一定压力。

4、政府补贴波动的风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为 62,883.15 万元、58,758.99 万元、89,700.67 万元和 32,561.17 万元，近年呈现一定波动趋势。发行人主营的工程建设和土地整理开发业务等主要都是代建模式，收入来源除了项目本身收取的管理费用外，主要来自政府补贴，2020 年收到政府补助 45,149.16 万元，2019 年收到政府补助 51,008.87 万元，2018 年收到政府补助 36,481.00 万元。政府补贴如有下降可能影响企业的偿债能力。

5、收入、利润来源于下属公司的风险

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为 398,760.81 万元、408,750.78 万元、460,166.03 万元和 557,660.58 万元，净利润分别为 62,883.15 万元、58,758.99 万元、89,700.67 万元和 32,561.17 万元，全部来自于下属公司，且主要来自于衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市城市建设投资集团有限公司、衢州市交通投资有限责任公司、浙江衢州东方集团股份有限公司、浙江衢州水业集团有限公司、衢州绿色发展集团有限公司等公司。若发行人对下属重要子公司控制力丧失或因政府宏观调整导致下属重要子公司出表，亦或出现下属公司经营业绩出现波动或下滑，将会对发行人的经营状况直接产生不利影响，进而影响其偿债能力。

6、存货占比较大及跌价的风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,932,631.33 万元、2,129,182.15 万元、3,537,720.91 万元和 3,873,865.28 万元，占流动资产合计比重分别为 40.70%、42.42%、48.18% 和 46.75%。存货的占比较大往往导致更多的未来计提减值，如果在经济形势不好的情况下存货积压时间太长，庞大的存货跌价准备会导致企业的利润随之下降。此外，发行人的存货主要由开发成本构成，由于发行人基础设施建设项目推进，导致发行人最近年存货占比较大，如果受政策影响导致发行人存货价值下跌较多，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

7、其他应收款较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 729,132.89 万元、673,330.87 万元、740,552.87 万元和 949,669.69 万元，占流动资产合计比重分别为 15.36%、13.41%、10.09% 和 11.46%，2020 年末较 2019 年末涨幅为 9.98%，如果欠款企业发生重大变故，导致发行人其他应收款不能回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

8、应付账款上升较大风险

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 113,092.32 万元、69,050.41 万元、216,266.62 万元和 272,882.54 万元，占流动负债合计比重分别为 10.67%、5.24%、11.99% 和 11.07%，2020 年末应付账款较 2019 年末增幅为 213.20%，发行人应付账款上升较快，可能会带来一定的财务压力。

9、长期借款上升风险

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,459,156.60 万元、1,519,004.57 万元、1,862,988.19 万元和 2,261,871.22 万元，占非流动负债合计比重分别为 51.45%、50.78%、39.36% 和 39.71%。发行人长期借款占比较高，主要原因是发行人建设项目的建设周期较长，需匹配中长期项目贷款所致，若未来发行人新建项目持续增加并保持高开工率状态，并在短时间内无法进入回收期，则可能面临一定的偿债压力。

10、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入为 907,412.72 万元、959,266.07 万元、1,242,231.27 万元和 1,421,291.40 万元，经营性净现金流量净额为 -149,792.91 万元、-192,774.58 万元、-252,605.02 万元和 20,599.08 万元，主要系发行人工程项目新增投入较大，同时大部分项目尚未完工交付未产生现金流入，故部分年份经营性现金流净额为负值，对企业经营造成负面影响。

11、营业利润及营业毛利率波动的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 68,195.89 万元、69,654.48 万元、113,154.37 万元和 36,473.52 万元，营业毛利率分别为 11.00%、14.03%、22.47% 和 21.57%，报告期内发行人营业利润及营业毛利率波动较大，整体盈利能力水平稳定性有待进一步加强。

12、盈利能力较弱，主要依靠政府补贴及政府补贴波动的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 68,195.89 万元、69,654.48 万元、113,154.37 万元和 36,473.52 万元，营业毛利率分别为 11.00%、14.03%、22.47% 和 21.57%。发行人盈利能力较弱，主要依靠政府补贴，最近三年，发行人分别获得政府补贴收入 36,481.00 万元、51,008.87 万元和 45,149.16 万元，发行人 2019 年政府补贴大幅上升，2020 年政府补贴有所下降，存在政府补贴波动的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

发行人主要从事的工程建设、酒店经营、商品销售等业务与经济的发展关联紧密，其经营业绩的稳定性、支出的可控性严格依赖于宏观经济的发展趋势。宏观经济的波动会直接影响发行人上述业务，导致发行人存在周期性风险。

2、项目建设风险

发行人对公司投资项目均进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目较多、整体投资规模较大，建设周期长，因此在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金不按时到位、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、多行业经营风险

发行人的经营领域包括工程建设、酒店服务、商品销售、水务、保障房等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平的提升和内部控制提出更高要求。

4、酒店经营行业风险

最近三年及一期，发行人酒店服务板块形成的营业收入分别为 19,387.04 万元、20,684.60 万元、23,641.29 万元和 18,076.10 万元，分别占当期主营业务收入的 4.86%、5.06%、5.14% 和 3.24%。发行人酒店经营占比较大，未来可能受到宏观经济形势、市场竞争、经营决策等因素的影响，存在一定的经营风险。

5、定价机制风险

发行人业务板块中工程建设、水务板块、保障房等产品和服务定价受到政府影响较大，部分产品和服务由于其公共性质而由政府指导定价。未来如果政府指导价格发生变化，或者定价政策发生改变，将对发行人带来一定的定价机制风险。

6、期间费用占比较高风险

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成，发行人最近三年及一期的期间费用分别为 55,640.19 万元、71,847.18 万元、73,993.32 万元和 101,288.95 万元，期间费用占业务收入的比例分别为 13.95%、17.58%、16.08% 和 18.16%。未来发行人可能面临期间费用占比较高从而挤压利润空间的风险。

7、发行人基础设施建设业务委托代建风险

发行人工程建设板块的业务模式为发行人子公司绿发集团、基投公司、城投集团、交投集团等直接承建的政府城市基础设施建设工程，并与衢州市相关的开发区管委会、财政、水利、建设、交通等部门签订委托开发协议，每年根据工程项目建设进度确认项目建设成本。最近三年及一期，发行人工程建设板块收入为 184,143.22 万元、165,056.32 万元、158,386.35 万元和 97,138.97 万元。虽然开发区管委会、财政、水利、建设、交通等部门根据工程项目建设进度确认发行人建设成本，但发行人仍存在收到工程款不及时的风险。

8、发行人部分资产权证不清晰的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人部分固定资产、投资性房地产尚未办妥产权证，权属不清晰，可能存在相应权证办理、资产确认的风险。

9、盈利对非经营性损益依赖度较高的风险

2020 年度，发行人实现投资净收益 20,719.80 万元、实现公允价值变动损益 28,236.79 万元，收到财政补贴 45,149.16 万元，合计取得非经营性损益 102,047.15 万元，占当年净利润的 113.71%，盈利对非经营性损益依赖度较高，存在因非经营性损益变动导致发行人盈利能力波动的风险。

10、货币资金规模较大且受限货币资金较多的风险

根据衢州市国资委《关于印发<衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理办法>的通知》（衢国资发[2016]35 号）《衢州市国资委关于衢州市市直国有投资公司（单位）资金集中管理试行具体办法》（衢国资发[2016]36 号），发行人所有 100% 控股国有企业及其他批准纳入的企业均纳入资金集中管理体系。所有成员企业自有资金、代收代管资金、暂借财政间歇资金、财政贴息、补助资金等均纳入集中管理，投向保本的理财产品，资金将优先调剂用于经政府批准的建设项目、归还到期借款的周转等资金需求。调剂借款利率参考中国人民银行公布的贷款基准利率和资金集中管理平均收益率确定，按季结息。因此发行人货币资金与受限货币资金均规模较大。截至 2020 年末，发行人账面货币资金余额 1,711,063.51 万元，占 2020 年末发行人总资产的比例为 14.28%，总体占比比较大，其中受限货币资金金额为 880,887.50 万元，主要为定期存款、保证金等。发行人存在因子公司集中使用资金、且资金受限导致实际流动性不足的风险。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

2、在建工程及项目管理风险

发行人在建工程及项目较多，建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，发行人在施工业务项目较多，多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工进度、不能按时完工的风险，从而可能对发行人的经营产生不良影响。

3、多元化经营的风险

发行人的经营领域包括工程建设、商品销售、酒店服务、水务和保障房等业务板块，涉及多个细分行业。多元化的产业发展将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平的提升和内部控制提出更高要求。板块之间跨度较大，不利于统一化管理，随着发行人规模的增大，若管理水平不能及时跟进，将会对发行人的整体发展造成不利影响，面临一定的多元化风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为国有控股公司，公司高层系国资委任命。自成立以来，公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营较为稳定。然而，近年来国内部分企业出现因董事、监事、总经理等高管突然无法正常履职导致董事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

1、宏观政策调整风险

随着国民经济发展进入不同阶段，以及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整，可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、地方政府政策变化风险

基础设施建设是发行人业务板块之一，该业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前衢州市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策调整等地方政府政策变化给发行人经营带来不利影响的可能。

3、环境保护政策风险

发行人主要业务由工程建设、酒店服务、商品销售、水务板块及其他业务构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

4、补贴政策调整风险

最近三年，发行人分别获得政府补贴收入 36,481.00 万元、51,008.87 万元和 45,149.16 万元，主要用于平衡发行人及其子公司经营中产生的支出。发行人最近三年收到的政府补贴有所波动，且未来补贴政策可能存在一定的调整，由此影响发行人的营业收入和现金来源。

5、土地政策变动风险

土地开发整理业务是发行人工程建设业务中占比较大的业务，近年来，土地受政府宏观调控的政策影响较大，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人在经营过程中一定程度上依赖金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施、工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或国家进一步提高贷款利率水平，将提高公司的资金使用成本，需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

二、本次债券的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理挂牌交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券挂牌交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券挂牌交易的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据现实情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期，仍可能存在不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，使得目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。报告期内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：衢州市国有资本运营有限公司。

（二）债券全称：衢州市国有资本运营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 9 月 14 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意衢州市国有资产经营有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3016 号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）发行金额：

本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：

本期债券期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 2 日。

（十二）付息方式：

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 2 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 2 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还提前兑付的“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金（或置换发行人已使用自有资金偿还“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金的金额）。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（二十五）配售规则与网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。网下配售原则与发行公告一致。

（二十六）向公司股东配售：本期债券不向公司股东配售。

（二十七）发行首日：2022 年 3 月 1 日。

（二十八）到期日：本期债券的到期日为 2025 年 3 月 2 日。

（二十九）计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 1 日。

（三十）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（三十一）联席主承销商：浙商证券股份有限公司。

（三十二）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（三十三）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（三十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2022 年 2 月 25 日。

发行首日：2022 年 3 月 1 日。

发行期限：2022 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 2 日，共 2 个交易日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。

2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 3 月 7 日。

3. 本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

发行人于 2020 年 5 月 21 日召开董事会议，同意发行人公开发行不超过 30 亿元人民币（含 30 亿元）的公司债券。

2020 年 5 月 25 日，发行人股东衢州市人民政府国有资产监督管理委员会出具股东决议，同意发行人公开发行总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年），具体事宜授权董事会根据市场情况和发行人资金需求情况确定。

发行人于 2021 年 9 月 14 日获得中国证券监督管理委员会（证监许可〔2021〕3016 号）同意面向专业投资者发行面值不超过（含）30 亿元的公司债券的注册。本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、募集资金运用计划

本次债券的发行总额为不超过 30 亿元（含 30 亿元），发行人在上述总额度内采用分期发行，本期债券发行总额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），扣除发行费用后拟全部用于偿还提前兑付的“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金（或置换发行人已使用自有资金偿还“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金的金额）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化发行人债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在发行前调整偿还公司债券的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（主要用于偿还借款、支付利息、工程款等，单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

综合考虑目前发行人借款成本及到期时间，发行人本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细情况

单位：万元

序号	发行主体	债券简称	起息日	兑付日	债券本金
1	衢州市金融控股集团有限公司	20 衢金 01	2020-11-30	2022-3-4	5.00
2	衢州市金融控股集团有限公司	21 衢金 01	2021-04-20	2022-3-4	5.00
合计	-	-	-	-	10.00

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会审议通过，并事先按《债券持有人会议规则》及相关法律法规要求履行必要的协商和披露程序。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司根据相关法律法规的规定设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将设立募集资金使用专项账户。

3、偿债资金的归集

发行人将设立偿债资金专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，债券受托管理人应敦促发行人立刻划拨足额资金。

4、受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每季度检查募集资金专户及偿债保障金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印公司募集资金专项账户、偿债保障金专户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- (一) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- (二) 假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- (三) 假设本期债券募集资金净额 10 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- (四) 假设本期债券募集资金 10 亿元全部用于偿还“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金；
- (五) 假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表：本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2021年9月30日		模拟变动额
	历史数	模拟数	
流动资产合计	8,285,954.24	8,285,954.24	-
非流动资产合计	6,407,002.27	6,407,002.27	-
资产总计	14,692,956.51	14,692,956.51	-
流动负债合计	2,465,015.71	2,465,015.71	-
非流动负债合计	5,696,383.45	5,696,383.45	-
负债合计	8,161,399.16	8,161,399.16	-
所有者权益合计	6,531,557.36	6,531,557.36	-
资产负债率(%)	55.55	55.55	-
流动比率	3.36	3.36	-

1、对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行，且募集资金均用于偿还“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金，以 2021 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率将保持不变。

2、对发行人财务成本的影响

本期债券如能成功发行，且募集资金均用于偿还“20 衢金 01”和“21 衢金 01”本金，以 2021 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的流动比率和速动比率无变化。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2019 年 9 月 25 日取得上交所出具的 30 亿元非公开发行公司债券的无异议函，并于 2019 年 10 月 24 日发行 15 亿元公司债券、于 2020 年 3 月 9 日发行 8 亿元公司债券、于 2020 年 4 月 23 日发行 7 亿元公司债券；发行人于 2020 年 10 月 29 日取得上交所出具的 20 亿元非公开发行公司债券的无异议函，并于 2020 年 12 月 15 日发行 8 亿元公司债券、于 2021 年 3 月 9 日发行 12 亿元公司债券；发行人于 2021 年 9 月 14 日取得证监会出具的 30 亿元公开发行公司债券的批复，并于 2021 年 11 月 18 日发行 4.5 亿元公司债券。

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

表：发行人截至募集说明书摘要签署日已发行公司债募集资金使用情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	募集资金用途	募集资金已使用规模
21 衢资 02	4.50	4.50	3.44%	3 年	2021-11-18	2024-11-18	用于偿还 17 汇盛 01 本金	0.00
21 衢资 01	12.00	12.00	4.18%	5 年 (3+2)	2021-03-09	2026-03-09	用于偿还公司有息债务、补充流动资金，符合约定	12.00
20 衢资 03	8.00	8.00	4.35%	5 年 (3+2)	2020-12-15	2025-12-15	用于偿还公司有息债务、补充流动资金，符合约定	8.00
20 衢资 02	7.00	7.00	3.40%	5 年 (3+2)	2020-04-23	2025-04-23	用于偿还公司有息债务、补充流动资金和固定资产设备采购（其中部分用于采购新型冠状病毒疫情相关医疗设备），符合约定	7.00
20 衢资 01	8.00	8.00	3.50%	5 年 (3+2)	2020-03-09	2025-03-09	用于偿还公司有息债务、补充流动资金和固定资产设备采购（其中部分用于采购新型冠状病毒疫情相关医疗设备），符合约定	8.00
19 衢资 01	15.00	15.00	4.20%	5 年 (3+2)	2019-10-24	2024-10-24	用于偿还公司债券与补充流动资金，符合约定	15.00
合计	54.50	54.50	-	-	-	-		50.00

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：衢州市国有资本运营有限公司

法定代表人：何刚亮

注册资本：人民币 511,269.44 万元

实缴资本：人民币 203,459.77 万元

设立日期：1999 年 04 月 02 日

统一社会信用代码：91330800704600530L

住所：浙江省衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室

邮政编码：311400

所属行业：综合类

经营范围：投资性的资本经营

联系电话：0570-3810194

传真：0570-3810177

信息披露事务负责人及其职位：潘涯、董事兼投融资部副部长

信息披露事务负责人联系方式：0570-3810194

办公地址：浙江省衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 11,978,657.05 万元，负债总额为 6,537,542.46 万元，所有者权益总额 5,441,114.59 万元。2020 年，发行人实现营业收入 460,166.03 万元，利润总额 115,682.36 万元，净利润 89,700.67 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 14,692,956.51 万元，负债总额为 8,161,399.16 万元，所有者权益总额 6,531,557.36 万元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 557,660.58 万元，利润总额 38,097.61 万元，净利润 32,561.17 万元。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为衢州市资产收售有限责任公司，成立于 1999 年 4 月 2 日，根据衢国资委[1999]4 号《关于同意投资设立衢州市资产收售有限责任公司的批复》，为安置破产企业职工、防止国有资产在企业破产流失，经衢州市国有资产管理委

员会批准设立，隶属于衢州市国有资产管理委员会。成立时注册资本为 100.00 万元。

（二）发行人自设立以来的主要历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003-07-10	增资	公司注册资本由 100.00 万元增加至 22,000.00 万元。
2	2006-12-18	出资人变更	公司出资人由衢州市人民政府变更为衢州市财政局。
3	2012-09-04	出资人变更	出资人由衢州市财政局变更为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。
4	2018-08-15	增资	发行人增加注册资本 16,000.00 万元，注册资本变更为 38,000.00 万元。
5	2019-11-25	增资	发行人增加注册资本 162,000.00 万元，注册资本变更为 200,000.00 万元。
6	2020-07-27	股权划转	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转其持有的 1.90% 股权至浙江省财务开发有限责任公司。
7	2021-06-15	增资	发行人增加注册资本 3,459.7728 万元，注册资本变更为 203,459.7728 万元。
8	2021-10-29	名称变更	发行人更名为“衢州市国有资本运营有限公司”。
9	2021-10-29	增资	发行人增加注册资本 296,540.2272 万元，注册资本变更为 500,000.00 万元。
10	2021-12-30	增资	发行人注册资本由 500,000.00 万元变更为 511,269.44 万元。

2003 年 7 月 10 日，根据衢州市人民政府办公室[2003]106 号抄告单的规定，发行人更名为衢州市国有资产经营有限公司；出资人变更为衢州市人民政府；以衢州市资产收售有限公司可转作资本的净资产（其中包含货币资金 100.00 万元和 900.00 万元为办公设备）和 2.1 亿元债权无偿划入作为公司注册资本（现债权以货币资金形式全额收回）；同时将已成立的浙江汇盛投资集团有限公司、衢州市交通投资有限公司、衢州市城建投资有限公司、衢州市高新园区创业投资有限公司、衢州市基础实施投资有限责任公司的国有股股权转让为公司持有。至此，衢州市国有资本运营有限公司注册资本增加至 22,000.00 万元。

2006 年 12 月 18 日，根据衢州市人民政府办公室[2006]209 号抄告单，发行人的出资人由衢州市人民政府变更为衢州市财政局。

2012 年 9 月 4 日，衢州市人民政府专题会议纪要[2012]46 号文明确，衢州市国有资产经营有限公司整体划转衢州市国有资产监督管理委员会（后更名为“衢州

市人民政府国有资产监督管理委员会”）管理，至此，发行人的出资人由衢州市财政局变更为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2018 年 8 月 15 日，发行人增加注册资本 16,000.00 万元，注册资本变更为 38,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2019 年 11 月 25 日，发行人增加注册资本 162,000.00 万元，注册资本变更为 200,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2020 年 7 月 27 日，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转其持有的 1.90% 股权至浙江省财务开发有限责任公司。

2021 年 6 月 15 日，发行人增加注册资本 3,459.7728 万元，注册资本变更为 203,459.7728 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为衢州市国资委以货币方式出资，并依法办理工商变更登记备案手续。

2021 年 10 月 29 日，经衢州市国有资产经营有限公司股东会决定，发行人更名为衢州市国有资本运营有限公司。同时，发行人增加注册资本 296,540.2272 万元，注册资本变更为 500,000.00 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

2021 年 12 月 30 日，经衢州市国有资本运营有限公司股东会决定，发行人增加注册资本 11,269.4376 万元，注册资本变更为 511,269.4376 万元，该注册资本增加经衢州市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意，增资方式为资本公积转增资本，并依法办理工商变更登记备案手续。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人注册资本为 511,269.4376 万元，出资人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会和浙江财务开发有限责任公司，分别持股 98.13% 及 1.87%。实际控制人及控股股东为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（三）重大资产重组情况

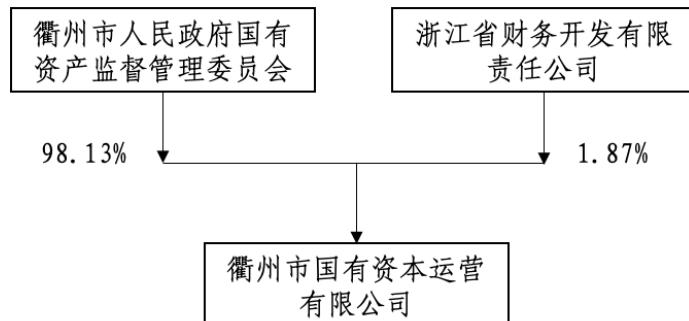
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要签署之日，公司的实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会系根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅《关于印发衢州市深化完善政府机构改革方案的通知》（浙委办〔2005〕9号）精神设置成立，为市政府直属正县级特设机构。市政府授权衢州市人民政府国有资产监督管理委员会代表国家履行国有资产出资人职责，监管范围是市属经营性国有资产。衢州市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的控股比例为 98.13%，所有股权无质押情况。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要子公司共有 11 家，情况如下：

截至 2020 年末主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	衢州市城市建设投资集团有限公司	资产经营管理	100.00	150.47	86.56	63.92	4.94	1.07	否
2	衢州市基础设施投资有限责任公司	基建投资	100.00	164.87	59.81	105.16	1.44	1.59	否
3	衢州市交通投资集团有限公司	交通投资	100.00	200.15	92.73	107.41	8.28	1.56	否
4	衢州绿色发展集团有限公司	投资管理	100.00	235.17	159.11	76.06	11.25	0.22	否
5	衢州市金融控股集团有限公司	金融服务	100.00	111.35	44.53	66.82	12.09	2.19	否
6	浙江衢州水业集团有限公司	水务	100.00	7.83	5.02	2.81	1.69	0.44	否
7	衢州市工业资产投资管理有限公司	市场管理	100.00	1.51	1.92	-0.41	0.04	-0.00	否
8	衢州市新化基础设施投资有限公司	基建投资	50.00	0.77	0.11	0.66	0.00	0.11	否
9	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司	资产经营	100.00	145.24	93.54	51.70	3.54	1.10	否
10	衢州市衢江控股集团有限公司	商务服务业	100.00	224.25	108.34	115.91	11.63	1.20	否
11	浙江衢州东方集团股份有限公司	商业综合	41.68	21.50	14.86	6.64	10.45	1.12	否

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

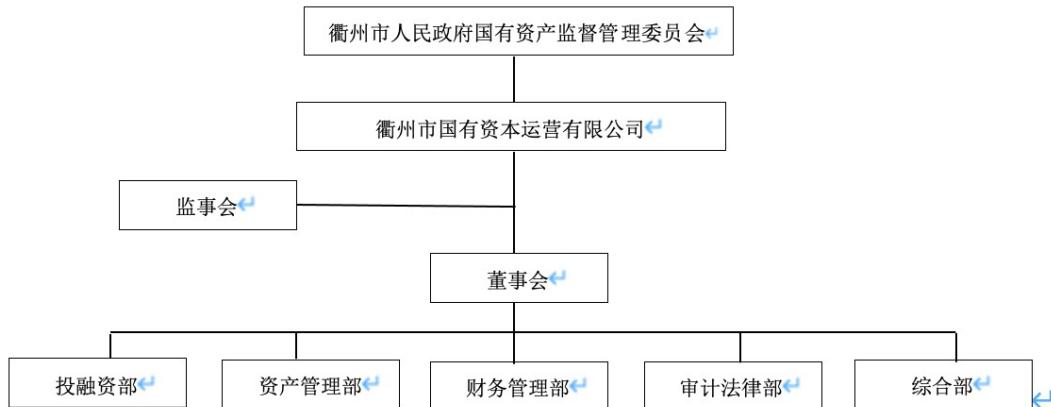
（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人系衢州市最大的基础设施建设及国有资产运营主体，业务板块主要划分为工程建设板块、商品销售板块、酒店经营板块、水务板块、保障房板块和其他板块，各业务板块主要由子公司负责经营，盈利能力逐年增强，对发行人偿债能力无重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人的治理结构

根据《衢州市国有资本运营有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），发行人是衢州市人民政府批准，授权管理、经营国有资产的国有独资企业，是衢州市属国有企业集团集中、统一的出资和融资平台，为市属国有企业集团提供融资、资金管理等服务。公司的宗旨是按照衢州市经济社会发展战略，筹集和引导社会资金，保证基础设施项目和重点建设项目的投资需要，切实履行国有资产出资人权益，强化国有资产经营，提高效益，促进衢州市经济建设和社会事业发展。

按照《公司法》要求，该公司设立了董事会、监事会和经营管理层。董事会是公司的决策机构，对出资人负责。监事会对公司实行监督，保障出资人的利益。经营管理层行使董事会授予的职权，管理公司日常经营事务，对董事会负责。董事会、监事会成员由衢州市国资委委派人员和公司职工代表组成。公司设股东会，由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会与浙江省财务开发有限责任公司组成。

（1）股东会

公司设股东会，由全体股东组成。股东会依照公司法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 了解公司经营状况和财务状况；
- 3) 选举经衢州市国资委提名的，非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

- 4) 选举经衢州市国资委提名的，非由职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；
- 5) 审议批准董事会的报告；
- 6) 审议批准监事会的报告；
- 7) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- 8) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 9) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 10) 对发行公司债券作出决议；
- 11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 12) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- 13) 修改公司章程。

(2) 董事会

董事会成员为 3 人，其中：职工代表 1 名。职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，另 2 名董事由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会委派。公司董事会主要行使下列职权：

- 1) 负责组织实施授权经营业务；
- 2) 负责实施年度经营计划和项目投资计划；
- 3) 向主管部门报告年度投资计划、资产重组、资产处置、对外投资、担保、对外举债等重大事项的实施情况，以及公司财务状况；
- 4) 提请主管部门聘任或解聘工作人员；
- 5) 拟定公司年度经营预算或财务收支计划；
- 6) 拟定内部基本管理制度和考核办法；
- 7) 公司章程规定的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会成员为 5 人，其中：职工代表 2 名。职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，其他 3 名监事由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会委派。

公司监事会主要行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；

- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 公司章程规定的其他职权。

(4) 经理层

公司设经理一人，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

- 1) 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章制度；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由衢州市人民政府国有资产监督管理委员会及董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

2、发行人的组织机构

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

主要组织机构的职责如下：

(1) 投融资部

负责公司融资项目的成本预算，组织协调实施融资预算，设计融资方案；负责分析融资风险、预测资金需求、制定融资解决方案，拟定融资规划和计划等工作；负责执行融资决策、优化资金结构及调配、监督资金运行和使用效率；负责开拓金融市场，建立多元化融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责投融资项目的商务洽谈、项目对接、合同审核等工作；负责融资工作相关合同、文档等档案管理工作；负责公司本部和下属单位的投资管理工作；负责拟定

公司资金使用、投资计划，组织并监督实施；负责收集各类信息，寻找有投资价值的企业或项目（包括重组、兼并和收购等项目）；负责组织对拟投资企业或项目进行调研、论证、评估，提出投资可行性报告；负责投资方案设计，拟定投资方式、投资规模、投资结构及相关成本和风险的预测等方案；负责组织实施已决策投资项目，并定期进行风险评估并提供相应解决方案；负责公司所投资产的监督管理和后续评估工作；负责投资信息库建设、投资相关合同、文档等档案管理工作。

（2）资产管理部

负责公司和所属企业国有资产划转、处置及交易等事项，提出工作意见，报经批准后监督实施；负责审查所属企业的投资事项，提出工作意见，报经批准后监督实施；负责审查公司和所属企业的国有资产收购、转让、租赁等方案，提出工作意见；指导所属企业的国有产权界定、登记、划转、处置等工作；负责国有资产评估项目的核准和备案工作；负责所属企业国有资产的产权登记、管理及制度建设工作；监督、规范所属企业国有产权交易行为；负责公司本部资产经营，负责资产租赁或出让事项的商业性谈判、承租方或受让方的资格审查工作；负责建立和健全资产经营管理的规章制度工作；负责归属公司经营和管理的地产、房产的接收和产权手续过户工作；负责对本部门档案进行管理；组织完成本部门报表工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

（3）财务管理部

负责建立健全公司财务管理制度、内控管理制度、财务信息管理制度及会计基础工作规范条例等；负责公司资金管理、预决算管理、会计核算管理、会计电算化管理、财务分析、财务指导、财务考核、固定资产管理等工作；负责财务信息服务、财务档案、财务统计和固定资产管理等工作；参与公司重大投融资决策，参与对外投资合同审查，配合做好财务相关工作；负责对下属单位的成本和利润进行考核，负责下属单位的资产划转和财务监管；负责与财政、税务、银行、审计等机构的沟通与协调。

（4）审计法律部

负责组织对认可规则和管理体系标准在公司的执行进行监督与处理；负责组织对公司质量体系的运行进行监督与处理；负责组织实施公司质量体系内部审核与管理评审；对本单位及所属单位（含占控股地位或者主导地位的单位）的财政收支、财务收支及其有关的经济活动进行审计；对本单位内设机构及所属单位领

导人员的任期经济责任进行审计；对本单位及所属单位内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审；对本单位及所属单位经济管理和效益情况进行审计；法律、法规规定和本单位主要负责人或者权利机构要求办理的其他审计事项。

（5）综合管理部

负责公司本部的行政管理工作、党建、工会、妇女等日常管理事务；负责文件、报告、请示等重要文件的起草、印发等；负责公文、会务、机要、保密、后勤、信息、宣传、档案等工作；负责公司董事会相关事务；负责公司本部信息化建设、内部协调和外部联系工作；负责公司（含下属单位）人员规划、员工招聘、员工异动、员工培训、绩效考核、薪酬福利等人力资源相关工作；负责公司本部管理体系建设；负责公司管理干部的考察、聘用和任免工作；负责拟定各部门绩效考核指标并组织实施；负责公司平安创建、安全生产、社会治安综合治理、信访、计生、双拥等工作。

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

1、财务管理

为加强发行人的财务管理，规范财务行为，发行人依据有关法律法规和公司章程，制定了《衢州市国有资本运营有限公司财务管理制度》。根据《衢州市国有资本运营有限公司财务管理制度》，财务部对财务管理负有组织、实施、检查的责任，承担筹集资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全；建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；财务核算的管理，提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，配合综合部定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书等多项职能。同时，发行人财务管理制度针对资本金和负债管理、流动资产管理、长期资产管理、收入管理、成本费用管理、利润及利润分配管理等多个方面作出了具体规定。

2、预算管理

为完善衢州市国有资本运营有限公司内部控制，进一步优化业务流程和资源配置，增强企业核心竞争力，提高企业管理水平，实现企业价值最大化目标，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司全面预算管理办法》。根据《衢州市国有资本运营有限公司全面预算管理办法》，发行人全面预算涵盖投资、融资以及日常经营的各个环节，发行人各项经济活动全部纳入预算管理。发行人通过全面预算制度对现金收支、经济效益、资金筹集与使用及年度末资产负债情况做出合理预计和安排，加强应收应付款项的预算控制，增强现金保障和偿债能力，提高资金使用效率。

3、投融资管理

为规范发行人的投融资行为，防范投融资风险，提高投资收益，发行人不断规范投融资管理，制定了《衢州市国有资本运营有限公司投融资管理制度》。发行人对外借款，包括短期借款、长期借款、票据贴现、发行债券须经公司董事会及公司出资人审批；下属单位及关联企业之间的内部拆借须经公司董事会批准。发行人的投资审批权由公司董事会和出资人行使，发行人制定产业发展中长期规划和年度投资方案，报公司董事会和出资人审议批准，投资项目最终由公司董事会和出资人批准后实施。

4、担保管理

为切实加强担保合同管理，维护公司的合法权益，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司对外担保管理制度》，对担保行为进行了规范。发行人决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况，对申请担保单位的资信状况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估，审查内容包括但不限于申请担保单位的基本资料，债权人的姓名，担保方式、期限、金额，与申请担保相关的合同等，以及反担保的固定资产的权属证明文件等资料，其他说明申请担保单位资信情况的资料。财务管理部审查后应出具担保业务评估报告并经分管领导和总经理审核同意后报董事会批准。

5、关联交易

关联交易方面，公司董事会和出资人负责关联交易的审批和披露。财务管理部门履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易

易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

6、下属子公司的管理

为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人制定了《衢州市国有资本运营有限公司子公司管理办法》，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。

子公司在发行人总体经营方针下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产，遵守发行人对子公司的各项制度规定；子公司发展计划必须服从和服务于发行人总体规划，在发行人发展规划框架下，细化和完善自身资产布局和发展规划。

发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理，同时子公司内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

子公司应根据国家法律法规及发行人规定制定本公司的财务管理制度，按月编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据。子公司应按照发行人编制合并会计报表的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。

7、信息披露制度

为规范公司的披露行为，加强信息披露事务管理，促进中心依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规及《衢州市国有资本运营有限公司章程》等有关规定，制订《衢州市国有资本运营有限公司信息披露事务管理制度》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

发行人设立信息披露事务管理部门，受信息披露工作负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。管委会成员、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，公司的出资人和公司的关联人也承担相应的信息披露义务。公司的各控股子公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向管委会主任和信息披露工作负责人报告。发行人严格遵守《信息披露事务管理制度》规定，切

实履行信息收集、传递、编制、审核、审议和披露等相应环节职责，确保信息披露的真实、准确、完整和合规。

8、运营内控制度

为了加强本部及子公司的资金运营和管理，发行人明确了公司资金支付的审批权限，以及对融资、货币资金、银行存款、开户等的计划和调度权限。公司对资金账户管理、资金集中管理和现金管理作了规定，同时要求货币资金收支与记账的岗位分离；货币资金收支所涉及的相关密码、密钥不得由一人保管，票据的保管员不得保管支取货币资金的全部印章；出纳人员不得兼任稽核、会计档案保管和收入、支出、费用、债券、债务账簿的登记工作；不得由单人办理货币资金业务的全过程。

9、资金管理模式

发行人在资金预算和筹集、资金运营和管理、资金支付和调度等方面，对本部及下属子公司、对各级有权人设置了不同的分工和授权。发行人严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

10、短期资金调度应急预案

发行人针对短期资金调度制定了应急预案，涵盖表内外各项业务以及境内外所有可能对其短期资金调度产生重大影响的业务部门和分支机构。公司通过现金流量测算和分析框架，有效计量正常和压力情景下未来不同时间段的现金流缺口。根据业务规模、性质、复杂程度、风险水平及市场影响力等，制定有针对性的短期资金调度应急预案，包括设定风险限额等。当发生短期资金调度问题时，启动应急预案，管理层通过向董事会报批，将通过公司内部资金划转、出售金融资产或其他形式的手段，保证短期资金调度顺畅。

11、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了《衢州市国有资本运营有限公司重大突发事件总体应急预案》，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、组织机构、工作职责、工作程序、奖惩规定等，其中包括短期资金调度应急处理预案。

预案中规定发行人成立重大突发事件应急处理领导小组(下称“领导小组”),作为发行人处置重大突发事件的最高指挥机构。同时,针对信息披露,发生突发事件后,发行人将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》,在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立

发行人具有独立的企业法人资格,在其营业执照核准范围内,以其全部法人财产,自主经营,自负盈亏,独立核算。

2、人员独立

发行人非职工代表董事由发行人股东委派,职工代表董事由公司职工代表大会选举产生,董事长由股东直接任命。公司董事会有权聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人。

3、资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确,不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

4、机构独立

发行人具有完善的公司治理结构和健全的公司组织机构,其各个职能部门均独立于出资人;发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开,不存在合署办公等情形。

5、财务独立

发行人在会计机构、会计人员、会计账簿等财务方面拥有自主权,具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度,独立核算,能够独立作出财务决策。

(四) 信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告期末,发行人董监高情况如下:

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
何刚亮	董事长、总经理	2020.6.23-2023.6.23	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
徐永兴	董事、副总经理	2019.4.17-2022.4.17	是	否
潘涯	职工董事	2020.6.11-2023.6.11	是	否
江琳	监事会主席	2020.6.23-2023.6.23	是	否
龚晓明	监事	2020.6.23-2023.6.23	是	否
姜伟康	监事	2019.4.17-2022.4.17	是	否
吴梅芬	职工监事	2019.4.17-2022.4.17	是	否
姜丽平	职工监事	2020.6.11-2023.6.11	是	否
吕玲	财务负责人	2019.4.17-2022.4.17	是	否

注：1、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员未有公务员兼职、领薪情况。符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

2、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员的委任期限三年一届，到期由衢州市国资委发文委任。

3、监事会中职工监事的人数为 2 人，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、董事

何刚亮先生，1976 年 11 月出生，大学本科学历，中共党员。1996 年 11 月至 2002 年 11 月，衢州市审计局办事员、科员；2002 年 11 月至 2005 年 8 月，衢州市经济体制改革委员会办公室产业体制处副处长；2005 年 8 月至 2006 年 9 月，衢州市财政局国有资产综合管理处工作；2006 年 9 月至 2010 年 12 月，衢州市财政局非经营性资产管理处、国资委企业资产监管处副处长；2010 年 12 月至 2012 年 11 月，衢州市财政局正科级干部（衢州市援疆指挥部办公室主任）；2012 年 11 月至 2014 年 1 月，衢州市财政国库支付中心副主任（衢州市援疆指挥部办公室主任）；2014 年 1 月至 2015 年 12 月，衢州市财政国库支付中心副主任；2015 年 12 月至 2020 年 6 月，衢州市财政局教科文处处长、企业处处长；2020 年 6 月起任公司董事长、总经理。

徐永兴先生，1971 年 5 月出生，大学本科学历，群众。1992 年 8 月至 2016 年 12 月，入职巨化集团公司，先后从事出纳、费用复核、票据管理、税收管理、销售核算、公司总账等会计核算岗位工作，担任过巨化控股有限公司会计主管、巨化冷轧薄板厂财务部部长及巨化集团公司财务部会计核算中心主任等职务；2016 年 12 月至 2019 年 3 月任衢州市国有资本运营有限公司财务部负责人，2019 年 4 月起至 2020 年 6 月，任公司董事长；2020 年 6 月起任公司董事、副总经理。

潘涯先生，1974 年 5 月出生，大学本科学历，群众。1995 年参加工作，1999 年入职财通证券，曾任财通证券江山营业部机房主管、营销服务总监、衢州营业部财富管理总监等职；2014 年 9 月-2018 年 1 月任中航证券衢州营业部总经理；2018 年 2 月至 2019 年 3 月任衢州市创新投资有限公司副总经理；2019 年 4 月至 2020 年 6 月任衢州市创新投资有限公司总经理，公司董事；2020 年 6 月起任衢州市创新投资有限公司总经理，公司职工董事。

2、监事

江琳先生，1988 年 6 月出生，硕士研究生学历，群众。2011 年 3 月-2011 年 11 月就职于兴业证券南昌营业部，任市场部理财经理；2011 年 12 月-2015 年 9 月就职于中海物流集团，任江西分公司金融物流部任风控/区域组长；2016 年 11 月-2017 年 02 月在衢州市国资委统计评价处实习；2017 年 7 月-2019 年 03 月就职于衢州市国有资本运营有限公司任投融资部职员，2019 年 4 月起任公司投融资部副经理，公司监事；2020 年 6 月起任公司投融资部副经理、公司监事会主席。

龚晓明先生，1985 年 7 月出生，大学本科学历，群众。2008 年 8 月至 2012 年 12 月，入职村镇规划设计院；2012 年 12 月至 2015 年 12 月就职于（西区工程局）衢州市基础设施投资有限公司，2016 年 1 月至 2017 年 6 月就职于中信检测公司；2017 年 7 月-2018 年 8 月就职于中澳产业园并担任前期科科长、衢州基础设施投资有限公司副总经理；2018 年 8 月至今，任衢州市创新投资有限公司副总经理，2019 年 4 月，担任衢州市国有资本运营有限公司职工董事；2020 年 6 月起任衢州市创新投资有限公司副总经理，公司监事。

姜伟康先生，1988 年 9 月出生，大学本科学历，群众。2012 年 7 月至 2016 年 11 月，入职常山农信联社，先后从事综合柜员，微贷见习客户经理等岗位工作；2016 年 12 月至今衢州市国有资本运营有限公司财务部工作。2019 年 4 月至今任公司监事。

吴梅芬女士，1984 年 11 月出生，大学本科学历，中共党员。2006 年 7 月至 2011 年 3 月，先后在深圳联诚医药有限公司、浙江不老神食品有限公司从事会计核算工作；2011 年 4 月至 2016 年 11 月在衢州正信税务师事务所从事税务审计工作；担任过浙江不老神食品有限公司会计主管、衢州正信税务师事务所项目经理等职务。2016 年 12 至今，从事衢州市国有资本运营有限公司内控稽核工作。2019 年 4 月至今任公司职工监事。

姜丽平女士，1986年4月出生，大学本科学历，群众。先后从事出纳、成本会计、总账会计等会计核算岗位工作；担任过浙江海力集团有限公司的材料、成本会计、衢州磨石户外用品有限公司的总账会计。2016年6月至2020年5月担任衢州市国有资本运营有限公司会计，2020年6月至今担任衢州市国有资本运营有限公司出纳岗位、公司职工监事。

3、其他高级管理人员

吕玲女士，1976年4月生，大学本科学历，群众。2000年2月至2006年12月任巨化集团公司制药厂科员、会计主管；2007年1月至2013年9月任巨化集团公司财务部财务管理；2013年10月至2019年3月，任衢州市人民政府国有资产监督管理委员会监事管理中心专职监事。2019年4月至今任衢州市国有资产有限公司财务负责人。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围：投资性的资本经营。

发行人系衢州市最大的基础设施建设及国有资产运营主体，业务涉及工程建设、商品销售、商贸服务、酒店经营、水费、保障房、租赁、电费、通行费、污水处理费等，业务板块主要划分为工程建设板块、商品销售板块、酒店经营板块、水务板块、保障房板块和其他板块。其中工程建设板块分为基础设施建设和土地整理开发。工程建设和商品销售为收入贡献相对较大的两项业务，2020年上述两项业务收入分别占比34.42%和27.31%。当年营业收入同比增幅为12.58%，增量主要来自基础设施建设业务及商品销售。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

业务板块名称	公司营业收入情况								单位：万元，%	
	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年			
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
工程建设业务	97,138.97	17.42	158,386.35	34.42	165,056.32	40.38	184,143.22	46.18		
商品销售业务	321,971.23	57.74	125,692.74	27.31	133,520.98	32.67	103,317.97	25.91		
酒店业务	18,076.10	3.24	23,641.29	5.14	20,684.60	5.06	19,387.04	4.86		
水务业务	30,786.94	5.52	26,904.45	5.85	24,590.47	6.02	20,599.89	5.17		

业务板块名称	公司营业收入情况							
	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	5,868.86	1.05	55,910.05	12.15	31,026.88	7.59	42,403.55	10.63
其他业务	83,818.48	15.03	69,631.14	15.13	33,871.52	8.29	28,909.13	7.25
合计	557,660.58	100.00	460,166.03	100.00	408,750.78	100.00	398,760.81	100.00

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

业务板块名称	公司营业成本情况							
	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	89,600.92	20.49	142,629.76	39.98	163,086.13	46.41	191,606.46	53.99
商品销售业务	253,734.25	58.02	91,113.94	25.54	104,541.18	29.75	83,842.08	23.62
酒店业务	15,991.74	3.66	22,610.75	6.34	15,949.43	4.54	14,551.81	4.10
水务业务	23,816.56	5.45	18,579.25	5.21	17,257.24	4.91	13,472.70	3.80
保障房业务	4,425.24	1.01	37,403.17	10.48	27,543.18	7.84	38,134.73	10.75
其他业务	49,784.14	11.38	44,407.25	12.45	23,016.63	6.55	13,297.58	3.75
合计	437,352.85	100.00	356,744.12	100.00	351,393.79	100.00	354,905.36	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

业务板块名称	公司营业毛利润情况							
	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	7,538.05	6.27	15,756.59	15.24	1,970.19	3.43	-7,463.24	-17.02
商品销售业务	68,236.98	56.72	34,578.80	33.43	28,979.80	50.53	19,475.89	44.41
酒店业务	2,084.36	1.73	1,030.54	1.00	4,735.17	8.26	4,835.23	11.03
水务业务	6,970.38	5.79	8,325.20	8.05	7,333.23	12.79	7,127.19	16.25
保障房业务	1,443.62	1.20	18,506.88	17.89	3,483.70	6.07	4,268.82	9.73
其他业务	34,034.34	28.29	25,223.89	24.39	10,854.89	18.93	15,611.55	35.60
合计	120,307.73	100.00	103,421.91	100.00	57,356.99	100.00	43,855.45	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司营业毛利率情况				
业务板块名称	单位：%			
	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
工程建设业务	7.76	9.95	1.19	-4.05
商品销售业务	21.19	27.51	21.70	18.85
酒店业务	11.53	4.36	22.89	24.94
水务业务	22.64	30.94	29.82	34.60
保障房业务	24.60	33.10	11.23	10.07
其他业务	40.60	36.23	32.05	54.00
合计	21.57	22.47	14.03	11.00

（三）主要业务板块

1、工程建设业务板块

发行人工程建设业务主要由基础设施建设板块和土地整理开发板块组成，最近三年，发行人工程建设业务收入构成如下：

表：最近三年发行人工程建设业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	147,523.52	93.14	162,714.85	98.58	128,597.97	69.84
土地整理开发业务	10,862.82	6.86	2,341.48	1.42	55,545.26	30.16
合计	158,386.35	100.00	165,056.33	100.00	184,143.23	100.00

表：最近三年发行人工程建设业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	132,534.95	92.92	160,775.65	98.58	138,288.34	72.17
土地整理开发业务	10,094.81	7.08	2,310.48	1.42	53,318.12	27.83
合计	142,629.76	100.00	163,086.13	100.00	191,606.46	100.00

报告期内，发行人工程项目均按照协议约定或与委托方的单独约定进行

回款，不存在长期未结算或未回款之情形。

发行人所开展的工程建设项目均符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。发行人所涉及的土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务，已经履行相应手续，业务均合法合规，不增加当地政府隐性债务。发行人的主营业务涉及的上述项目均合法合规；发行人不存在“PPP 项目”、“政府投资基金”、“BT”、“回购其他主体项目”、“替政府项目垫资”的情形，发行人存在政府购买服务，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、国办发[2018]101 号文等法律法规与有关规定情况相关部委相关文件的规定，业务合法合规。发行人目前收入及资产科目中暂无 2018 年 7 月份之后开工及签订协议的受托代建项目，业务经营合法合规。

（1）基础设施建设板块

基础设施建设业务为发行人重要的业务板块之一，发行人基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，发行人下属子公司绿发集团、基投公司、城投集团、衢江区国资及柯城区国资等与各区开发建设管理委员会、财政、水利、建设、交通等部门签订委托代建协议，合同的内容包含征地拆迁、土地平整、道路桥梁管线及公建设施等基础配套设施的建设，各项基础配套设施的维护与管理。每年根据经委托方确认的工程量确认工程建设收入，纳入公司主营业务收入。工程建设收入为委托建设工程直接费用及间接费用加上约 2%-10% 的利润加成，各区开发建设管理委员会、财政、水利、建设、交通等部门根据此拨付资金，于项目完工后 2 年开始结算，在之后 5 年内完成回款。发行人基础设施工程代建业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文等财政部等相关部门规定，业务合法合规。

截至 2020 年末，发行人主要在建工程项目情况如下（含土地开发及代建项目）：

表：发行人在建工程建设情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
1	锦西大道提升改造工程	西区管委会	2016	2021	72,070.80	61,288.00	61,288.00
2	衢州第四实验学校	西区管委会	2016	2021	23,804.00	18,656.90	18,656.90
3	第三实验学校及衢州学院附属幼儿园	西区管委会	2016	2020	17,837.00	14,184.66	14,184.66
4	衢州市九华大道隧道工程(一期)	西区管委会	2018.1	2021	23,996.00	16,932.00	16,932.00
5	衢州市文化艺术和便民服务中心	西区管委会	2017	2022	139,722.00	85,140.00	85,140.00
6	市西区石梁溪三期延伸段工程	西区管委会	2017	2021	12,553.00	9,733.00	9,733.00
7	衢州市异地任(挂)职领导干部周转房工程	西区管委会	2018.6	2021	4,578.00	2,733.88	2,733.88
8	养生大道(九华西大道--三江西路段)道路工程	西区管委会	2018.1	2021	27,446.00	15,944.00	15,944.00
9	九华西大道(养生大道-锦西大道段)道路工程	西区管委会	2017	2021	23,417.00	12,733.00	12,733.00
10	花园岗安置小区	西区管委会	2017	2020	69,000.00	48,300.00	48,300.00
11	市西区应家山路(含应家支路)道路工程	西区管委会	2018.4	2020	2,969.00	697.47	697.47
12	白云街道双岭社区综合服务中心新建工程	西区管委会	2018.1	2021	2,127.00	1,246.47	1,246.47
13	九龙北路(盈川中路至环城北路)	西区管委会	2017	2021	1,462.00	274.16	274.16
14	市信访接待群众来访用房项目	西区管委会	2018.4	2020	1,154.00	792.82	792.82
15	石梁溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2014	2020	13,742.00	10,685.00	5,411.00
16	两溪片区柑橘产业提升项目	柯城区财政局	2014	2022	69,000.00	8,815.00	-
17	庙源溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2014	2020	14,050.00	8,849.00	4,854.00
18	常山港综合治理工程一期	柯城区水利局	2017	2023	95,926.00	15,651.00	-
19	专业市场城公共空间改造提升	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2016	2022	22,070.00	2,681.00	-
20	东港片区环境提升工程(一期)	西区管委会	2017	2021	36,039.00	20,228.00	20,228.00
21	衢江区川汇路道路管线工程	衢江区财政	2017	2023	8,900.00	4,400.00	4,500.00
22	衢江区城中村改造区块工程(信安大道以北霞飞路以西)市政道路工程	衢江区财政	2013	2023	36,200.00	33,600.00	30,800.88
23	实达实南侧地块项目	衢州市国土局	2017	2020	4,332.00	820.00	651.00
24	巨桑家私市场项目	衢州市国土局	2017	2020	6,440.00	1,941.00	-

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
25	东港园区	西区管委会	2017	2021	141,750.00	99,823.18	99,823.18
26	高新区	西区管委会	2017	2020	232,770.00	195,792.50	195,792.50
27	白沙片区	西区管委会	2018.3	2020	54,080.00	56,776.30	56,776.30
28	东扩一期到四期	衢州市国土局	2016	2020	17,000.00	17,164.41	17,392.00
29	山海协作产业园	衢州市国土局	2017	2021	22,000.00	14,452.53	14,727.00
30	西区地块	衢州市国土局	2017	2020	331,552.00	93,930.20	169,092.00
31	儿童公园基础配套	西区管委会	2017	2022	17,700.00	2,963.77	2,963.77
32	衢州市西区白云大道改造提升工程	西区管委会	2018.3	2020	9,141.00	7,909.00	7,909.00
33	衢州市鹿鸣景观提升工程	西区管委会	2018.1	2020	4,299.00	3,879.00	3,879.00
34	西区河岸边商业综合体工程	西区管委会	2017	2021	11,744.00	33.45	33.45
35	衢州绿色产业集聚区慧谷工业设计创新园	自建	2018.5	2021	85,000.00	5,956.00	-
36	城东污水处理厂（三期）建设	自建	2017	2020	48,020.00	23,063.00	48,020.00
37	衢州市第四水厂建设项目管线及附属配套工程	自建	2017	2020	37,264.00	11,005.00	37,264.00
38	衢州市低丘缓坡综合开发利用试点区项目	集聚区管委会	2012	2021	540,032.00	541,159.00	262,150.00
39	衢化西路（徐村—纬五路）	自建	2017	2020	23,760.00	11,436.42	11,436.42
40	衢州市东港小学建设项目	集聚区管委会	2018.2	2021.8	15,251.00	10,819.85	10,819.85
41	集聚区棚户区二期征迁项目	自建	2015	2021	157,500.00	149,191.60	50,000.00
42	黄家片区棚户区（城中村）改造项目一期	自建	2015	2021	165,630.00	76,864.00	20,000.00
43	黄家片区棚户区（城中村）改造项目二期	自建	2016	2022	90,000.00	55,580.00	15,000.00
44	集聚区美丽乡村提升改造建设项目	自建	2018.1	2020.12	34,500.00	14,828.00	14,828.00
45	新港家园一期安置房	自建	2016	2020	42,757.00	38,481.00	5,000.00
46	碧桂园南堂苑安置房	自建	2017	2020	34,721.00	31,249.00	10,000.00
47	三衢路绿化美化改造提升工程(衢化路-下张立交桥)	自建	2018.2	2021.12	18,000.00	5,879.72	5,879.72
48	新港二期安置房	自建	2017	2020	108,893.00	67,981.00	8,000.00
49	鑫港三期	自建	2018.1	2020.9	103,500.00	61,977.00	8,000.00
50	水亭门历史文化街区保护利用项目二期——修缮整治及设施改造工程	自建	2016	2021	72,387.00	65,218.00	-
51	衢州中心医院（四省边际中心医院）	自建	2018.1	2021	289,800.00	168,500.00	-

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
52	衢江区新屋里安置小区二期	衢江区住建局	2018.4	2020.12	105,893.00	57,723.00	24,300.00
53	衢江区新屋里一期保障房（1#、20#、23#、25#、26#工业化改造）项目	衢江区住建局、樟潭街道、横路办事处	2018.2	2020.11	9,295.00	8,404.00	653.00
54	市污水处理厂扩建（三期）工程	自建	2017	2020	28,334.00	16,920.00	-
55	46省道衢州樟潭至廿里公路工程	自建	2015	2017	191,097.00	128,332.00	-
56	衢州市综合客运枢纽	自建	2016	2020	68,367.00	51,782.00	-
57	建德至江山公路衢州市横路至航埠公路工程（柯城区段）	自建	2016	2020	82,049.00	59,392.00	-
58	衢江航运开发工程衢州段	自建	2015	2020	284,505.00	235,659.00	-
59	杭新景高速公路衢州段七里新桥互通连接线（含常山段）	自建	2014	2020	39,916.00	25,437.00	-
60	钱塘江中上游衢江（衢州段）航运开发工程	自建	2010	2020	136,900.00	81,344.00	-
61	航运开发工程-游埠枢纽护岸工程（龙游境内）	自建	2015	2021	39,916.00	32,943.83	-
62	衢州高铁新城智慧产业园（一期）项目	自建	2019	2021	136,900.00	51,000.00	-
63	衢州高铁新城智慧产业园（二期）项目	自建	2020	2022	175,600.00	40,000.00	-
64	枢纽加油站	自建	2019	2020	29,569.00	19,250.00	-
65	衢州高铁新城智慧产业园（三期）A 区项目	自建	2020	2021	47,600.00	18,000.00	-
66	衢州高铁新城智慧产业园（四期）项目	自建	2020	2021	158,000.00	63,000.00	-
67	衢州高铁新城智慧产业园（五期-1）项目	自建	2020	2021	52,336.00	18,216.00	-
合计		-	-	-	5,024,162.80	3,135,642.12	1,454,840.43

1) 锦西大道提升改造工程

锦西大道为城市主干道，杭金衢高速接线，排水管径大于 1.50 米，东面为衢州西区一期建设用地，东面为衢州西区二期发展预留地。提升改造工程已由衢发改项函北起花园中大道，南至孙姜大桥，道路全长约 3.80 公里（涉及道路拓宽工程、绿化提升工程、管网敷设工程、排渠工程等），工程投资概算 72,070.80 万元，其中已投金额 31,363.28 万元，回款情况 31,363.28 万元。项目建设资金业主自筹解决，由衢州市基础设施投资有限责任公司承建。

2) 衢州第四实验学校项目

衢州第四实验学校项目选址于西区双岭中路以西、规划锦西大道东辅道以东，高速拯救大队南侧地块，用地 60 亩，总建筑面积约 52,417.10 平方米（其中地上建筑面积约 30,122.30 平方米，地下停车场、架空及半地下建筑场建筑面积约 22,294.8 平方米）。学校共 48 个班，工程投资概算 23,804.00 万元，其中工程费用 17,984.00 万元，土地费用 2,700.00 万元，项目建设资金由业主自筹解决，衢州市基础设施投资有限责任公司承建。

3) 第三实验学校及衢州学院附属幼儿园项目

选址于西区三江中路以北、规划勤学路以东、须江路以南地块。用地面积约 49 亩，建筑总面积约 41,781.00 平方米。其中：幼儿园地上建筑面积约 4,558.00 平方米，15 个班；第三实验学校地上建筑面积约 19,926.00 平方米，36 个班；两地块统一新建地下停车场建筑面积约 17,797.00 平方米，其中工程建设概算总投资 17,837.00 万元，其中建安费 12,630.00 万元，土地费用 2,202.00 万元，项目建设资金由业主自筹解决，由衢州市基础设施投资有限责任公司承建。

4) 衢州市九华大道隧道工程（一期）

九华大道隧道项目，北接九华北大道，南接九华中大道，下穿石梁溪衢江交汇处，全长 1,043.00 米，隧道长 720.00 米，立项批复：衢发改审〔2017〕136 号。该项目总投资 23,996.00 万元，预计建设期 2018 年-2021 年，目前已投资 13,457.94 万元。

5) 衢州市文化艺术和便民服务中心

用地 136 亩，总建筑面积 257,393 平方米，其中地上 148,490 平方米（包括剧院演艺中心 21,907 平方米、文化艺术中心 31,543 平方米、便民服务中心 93,872 平方米、建筑坡道 1,168 平方米）；地下 108,903 平方米（地下一层 70543 平方米、地下二层 38,360 平方米）。机动车位 2,001 个（地上 59 个，地下 1,942 个），非机动车位 1,796 个（地上 417 个，地下 1,379 个）。配套建设水电、装修、暖通、铺装、道路、排水、给水、电力、通信、燃气、路灯、绿化、标志标线等附属设施。

6) 市西区石梁溪三期延伸段工程

新建驿站服务建筑 400 平方米、园路及铺装场地 14,026 平方米、停车场 2,277 平方米，绿化面积 73,478 平方米、整治石梁溪水体 18,703 平方米，建设防洪堤 1,080 米及河道疏浚，配套建设综合管线、景观建筑等配套附属设施。

7) 衢州市异地任（挂）职领导干部周转房工程

异地任（挂）职领导干部周转房位于西区花园 258 以西，江郎北路以东地块，占地面积 6.18 亩，建筑面积 6,918 平方米，其中主楼（住宅楼）楼为 2,237 平方米，辅楼 1,492 平方米，地下室 2,666 平方米，地下车位 39 个。

8) 养生大道（九华西大道--三江西路段）道路工程

道路工程全长 1,548 米，宽 27 米，配套建设包括排水、路灯、绿化、标志标线等配套附属设施；综合管廊全长约 1.5 千米。

9) 九华西大道（养生大道-锦西大道段）道路工程

道路工程全长 1,099 米，宽 27 米，配套建设包括雨水、路灯、绿化、标志标线等配套附属设施；综合管廊全长约 1.1 千米。

10) 花园岗安置小区

衢州市花园岗安置小区工程由衢州华堃房地产开发有限公司负责实施，项目总投资 6.90 亿元。工程于 2018 年 2 月 6 日采用土地拍卖方式招标，2018 年 5 月 31 日订立了土地使用权出让合同，宗地面积 39,170 平方米，总建筑面积 129,419.78 平方米(包含地下停车场 36,000 平方米)，安置总户数 696 户。

11) 市西区应家山路（含应家支路）道路工程

新建道路长 973 米、宽 18 米，配套建设照明、智能交通、给排水、电力、通讯、燃气、绿化等附属工程。

12) 白云街道双岭社区综合服务中心新建工程

总建筑面积 4,215 平方米，其中地上面积 2,705 平方米，地下面积 1,510 平方米；配套建设房建、水电、装修、暖通、道路、给排水、电力、通信、燃气、路灯、标志标线等附属工程。

13) 九龙北路（盈川中路至环城北路）

为进一步完善西区道路路网建设，拓展城市发展空间，北环线盈川中路段（白云北大道至双岭北路）道路工程的建设是必要和可行的。选址于花园西大道以北、白云北大道以西、锦西大道以东，起点位于双岭北路，终点与白云大道相交。符合《衢州市城市总体规划》和《衢州市土地利用总体规划》，项目规划建设用地约 72 亩。新建道路全长 986.533 米、宽 50 米，其中桥梁长 200 米、宽 40 米。道路等级为城市主干道，采用双向四车道，设计车速 50 公里/小时。配套给排水、交通、综合管线、亮化、绿化等附属设施。

14) 市信访接待群众来访用房项目

本项目位于西区花园东大道以北，仙霞路以东，花园东大道与仙霞路的交叉口。用地面积 1,269 平方米，建筑面积约 2,193 平方米，共三层，EPC 工程投资预算为 906 万元，最终中标价 793.8 万元。施工单位为浙江宝业建设集团有限公司，施工工期为 130 日历天。建筑采用钢框架结构及组合楼板建筑体系。

15) 石梁溪流域综合治理工程

石梁溪流域综合治理工程治理河道长度 12.1 公里，新建加固护岸总长 15.47 公里，共新建、改造、重建堰坝 34 座，工程总用地 412.85 亩，项目总投资约 13,742.00 万元。主要承建商有衢州市东兴水利建设工程有限公司、浙江天泽水电建设有限公司等。从信安湖西侧至石梁镇村下村右岸，实施的内容有：河道疏浚、清障工程；护岸工程，采用植物护岸、干砌卵石挡墙护岸、C20 砼灌砌卵石挡墙护岸为主，局部地段采用合金网兜抛石护脚或钢筋砼仿松木桩护脚，工程布置尽量保持原河道走势，对原较好的护岸进行保留、修复，对防冲要求较高的地段，增设防冲设施；堰坝工程；岸顶生产通道，采用沥青砼路面；沿岸绿化及园林景观工程，绿化包括护岸绿化、滨水公司绿化、武林广场绿化，园林景观包括广场及园路铺装、临风廊、六角亭、梅花桩等。

16) 两溪片区柑橘产业提升项目

庙源溪流域综合治理工程治理河道长度 12.3 公里，新建加固护岸总长 13.775 公里，新建加固堰坝 21 座，项目总用地面积 446.54 亩，总投资约 69,000.00 万元。主要承建商有衢州市东兴水利建设工程有限公司、浙江联信环境建设有限公司、浙江信实建设有限公司等。位置从九华乡云头堰至杭金衢高速，实施的内容有：河道疏浚、清障工程；护岸工程，采用植物护岸、干砌卵石挡墙护岸、15 砼灌砌卵石挡墙护岸为主，局部地段采用合金网兜抛石护脚或钢筋砼仿松木桩护脚，工程布置尽量保持原河道走势，对原较好的护岸进行保留、修复，对防冲要求较高的地段，增设防冲设施；堰坝工程；岸顶生产通道，采用沥青砼路面；沿岸绿化及园林景观工程，绿化包括护岸绿化、鲶鱼湾绿化等，园林景观包括鲶鱼湾廊桥工程、鲶鱼湾公厕等。

17) 庙源溪流域综合治理工程

两溪片区柑橘产业提升项目建设片区内慢道、绿道 19.06 公里、垦造水田 2,450.00 亩、柑橘出口加工园用地 110.10 亩，柑橘避雨棚及来料加工。项目总投

资 69,000.00 万元。主要施工单位有衢州市交通设计有限公司、各乡镇政府、衢州市利民城投有限公司等。实施工程内容有：庙源溪慢道建设 9.187 千米，设计标准 3 级公路，宽度 3-8 米；石梁溪慢道建设 9.87 千米，设计标准三级公路，宽度 3-8 米；垦造水田 2,450.00 亩，石梁镇坎底、派溪头、小沟区块 1,500.00 亩，万田下方、姚家区块 800.00 亩，万田鲶鱼湾区块 150.00 亩；柑橘出口加工园用地 110.10 亩，建筑面积 44,605.00 平方米；柑橘避雨棚 10,000.00 亩及来料加工集聚区占地 25 亩，建筑面积 18,000.00 平方米。规划建筑物必须符合一、二级耐火等级以及消防等相关规范的要求，规划建筑风格需与周边环境协调，要求安全性、实用性、美观性相统一。

18) 常山港综合治理工程一期（柯城国资）

工程位于钱塘江南源衢江上游常山港流域柯城区航埠镇、沟溪乡。主要实施单位是中铁十八局集团有限公司。工程建设内容及规模：新建及改造 10 段堤防和护岸约 24.34 公里；改造排涝渠道 4 条，总长约 11.33 公里；排涝内河 1 条，总长约 3.5 公里；新建排水闸 3 座，改造排水闸 1 座，新建排涝闸 1 座、桥梁 3 座。工程建设期为 48 月，概算总投资 94,806 万元。工程任务以防洪、排涝为主，兼顾生态收复。

19) 专业市场城公共空间改造提升（柯城国资）

专业市场城公共空间改造提升项目，项目总投资估算 22,070 万元。原则同意项目选址：东至衢化东路、南至纬六路，西至衢化路，北至浙西大道，以及衢化路以东广汇名品家具建材市场地块。同意建设规模及内容：包括综合交通、市政基础设施、综合防灾、绿地、广场、城市家具、城市雕塑、城市水系景观等公共空间提升改造。其中道路提升改造工程 265,420 平方米；道路防护绿地 49,200 平方米；体育休闲公园 19,300 平方米；广场 7,100 平方米；社会停车场 59,200 平方米。

20) 东港片区环境提升工程（一期）

东港片区环境提升工程（一期）工程项目总投资 36,039.27 万元。包括中关村大道、东港三路和宾港路，总长约 11.2km，其中中关村大道（G320 国道-盘龙南路）全长约 4.3km；东港三路（东滨路-芳桂中路）全长约 5.2km；宾港路（G320 国道-东港六路）全长约 1.7km。建设内容包括：道路工程（“白加黑”或“白改黑”、侧石更换、人行道结构翻排新建）、排水工程（井盖及井座替换及提升、雨水口及横向连接管更新、周围企业雨污水管道分流）、路面标线更新、绿化景观提升、照

明工程等。

21) 衢江区川汇路道路管线工程

川汇路是衢江区重要的城市道路，近年来随着衢江区的发展，该路段的交通流量也日益增大。现川汇路宽度约 9 米，路面破损较为严重，不能满足实际交通的需要。为改善川汇路交通状况，完善衢江区城市路网体系，助力今年 12 月份世界针灸康养大会的顺利召开，同时带动周边的发展、方便周边居民的便捷安全出行，区委区政府大力推进川汇路道路与管线工程的建设，在前期各项工作扎实推进的基础上，9 月 27 日机械设备正式进场施工。该项目位于衢江区新区排门东路以东，缪家小区以西，南起 320 国道，北至公路大桥。道路总长约 1,527 米，红线宽 36 米，其中 21 米宽车行道，两侧人行道宽 7.5 米，总投资约 8,900.00 万元。

22) 衢江区城中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程

衢江区城中村改造区块（信安大道以北霞飞路以西）市政道路工程由衢州市衢江区城乡建设发展有限公司负责建设，新建信安大道、求知路、江滨路等九条道路，总长 13.6 公里，其中信安大道为城市主干道，全长 2,243.00 米，设计时速 40 公里/小时；其余八条道路为城市次干道，全长 111,222.00 米，设计时速 30 公里/小时，总投资 3.62 亿元，同时配套建设电力、给排水管线、路灯、道路绿化、交通标志标线等道路附属设施。

根据发行人的确认并经律师适当核查，以上在建工程项目合法合规，符合国家相关政策。由于发行人及其子公司的主营业务是市场开发与建设，据此，发行人及其子公司仍会有新的在建项目计划，发行人承诺会对该等在建项目进行严格把控，确保运作正常。发行人及其子公司目前的重大在建项目均履行了必要的审批程序，符合相关法律、法规的规定和要求。

截至 2020 年末，发行人已完工工程建设项目如下(含土地开发及代建项目)：

表：发行人已完工工程建设项目情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
1	四边三化沙金大道生态化改造工程	集聚区管委会	2016	2017	1,594.14	1,594.14
2	衢州产业园区高新片区循环经济生态化改造 -纬二路（46 省道-衢化西路）	集聚区管委会	2016	2017	1,734.85	1,734.85

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
3	集聚区旧住宅-银桂小区改造工程	集聚区管委会	2016	2017	1,528.23	1,528.23
4	S315 省道生态化改造项目	集聚区管委会	2017	2018	969.73	969.73
5	衢州产业园区高新片区循环经济生态化改造-经东路（纬五路-雨丝路）	集聚区管委会	2017	2018	1,980.97	1,980.97
6	高新片区循环经济生态化改造-纬一路（园区大道-奥捷环保门口）	集聚区管委会	2017	2018	1,033.00	1,033.00
7	衢州市低丘缓坡综合开发利用试点区-衢州市绿色产业集聚项目	集聚区管委会	2012	2019	18,213.62	20,034.99
8	高新园区征地项目	集聚区管委会	2017	2018	12,666.29	13,932.91
9	东港功能区征地项目	集聚区管委会	2017	2018	5,034.38	5,537.82
10	建德至江山公路衢州市横路至航埠段工程	集聚区管委会	2016	2019	6,749.95	7,424.94
11	衢化片区安全隐患综合整治建设项目“厂中村”搬迁安置工程（西片区一期）	集聚区管委会	2013	2018	3,875.48	4,263.03
12	集聚区美丽乡村提升改造建设项目（白沙片区）一期总承包	集聚区管委会	2017	2019	3,462.73	3,462.73
13	高新片区循环经济小镇环境提升工程 EPC 项目	集聚区管委会	2018.1	2019	5,162.20	5,162.20
14	聚集区五一路及 E-32 号地块改造工程	集聚区管委会	2015	2018	2,488.04	2,488.04
15	集聚区美丽乡村提升改造建设项目—十五田铺村 EPC 工程	集聚区管委会	2017	2018	2,543.32	2,543.32
16	高新片区纬五路改造工程	集聚区管委会	2017	2018	2,823.64	2,823.64
17	衢州高新区华友至清泰污水管道项目	集聚区管委会	2017	2018	2,154.60	2,154.60
18	高新区纬五路北侧 D-20-1、D-21-1 地块土方平整工程（华友西南侧取土）	集聚区管委会	2018.2	2019	1,715.44	1,715.44
19	石梁镇城西危旧房治理改造安置点项目一期	柯城区农业农村办公室	2017	2018	4,685.00	4,816.00
20	桃源七里入口景观改造提升项目	石梁镇人民政府	2016	2019	718.00	752.00
21	综合改造项目工程（美丽乡村示范带）	柯城区农业农村办公室	2016	2019	360.00	380.00
22	济源溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2016	2018	639.00	670.00
23	石梁溪流域综合治理工程	柯城区水利局	2014	2019	5,194.00	5,411.00
24	大俱源流域综合治理工程一期	柯城区水利局	2017	2019	1,508.00	1,561.00
25	花木线、苦狮线、万坞线小城镇综合整治绿化项目	柯城区林业局	2017	2018	3,570.00	3,666.00
26	白沙溪综合治理工程	柯城区水利局	2015	2018	285.00	296.00
27	石梁片区电力、通信杆线提升改造工程	区政府	2017	2018	1,324.00	1,324.00
28	石梁镇城西村段景观改造工程	柯城区农业农村办公室	2016	2019	476.00	499.00
29	石梁镇梅山村段景观改造工程	柯城区农业农村办公室	2016	2019	477.00	501.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
30	城市物流综合体项目（序号 31, 33, 34, 36-38, 41 合并为一个大项目）	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2012.12	续建	11,174.50	11,397.99
31	中通车时代	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2018.5	续建	401.79	421.88
32	实达实工业购项目	衢州市国土局	2017	2020	4,332.00	721.00
33	巨桑家私市场项目	衢州市国土局	2017	2020	6,440.00	1,809.00
34	火车站片区城中村改造项目	衢州市国土局	2017.5	2018.12	45,112.73	47,368.37
35	姜家山柑橘园区	柯城区财政局	2014.8	2017.12	4,231.92	2,026.62
36	凯泰汽贸综合体（序号 32, 39 合并为一个大项目）	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2012.7	续建	7,944.46	8,500.00
37	衢州市城南仓储中心项目（序号 35, 42 合并为一个大项目）	衢州市柯城区专业市场管理委员会	2015.7	续建	2,943.40	3,443.40
38	火车站片区城中村改造项目	衢州市国土局	2017.5	2018.12	45,112.73	47,368.37
39	集聚区低丘缓坡项目	衢州市国土局	2018.1	2018.12	81,834.00	82,460.00
40	姜家山柑橘园区	柯城区财政局	2014.8	2017.12	4,231.92	2,026.62
41	信安湖景观桥	西区管委会	2014.8	2017.12	13,981.82	11,534.61
42	花园 258 创业创新园项目	西区管委会	2014.8	2017.1	3,891.84	3,891.84
43	寿康路、甜爱路	西区管委会	2014.8	2017.11	2,655.45	1,005.57
44	衢江区富里农村综合改革试验区—万亩水田垦造及智慧生态农业培育工程	衢江区政府	2014.8	2017.12	154,121.00	11,000.00
合计					483,376.17	335,235.85

(2) 土地开发整理板块

发行人土地开发及整理业务指发行人受衢州市本级（含柯城区、衢江区）各区开发管理委员会委托，通过市场化运作，运用自有资本和债务融资，对衢州市本级（含柯城区、衢江区）各区土地进行一级开发，同时负责区内土地征用、拆迁安置及后续平整工作。发行人自 2000 年起开始从事土地开发整理业务，主要以区块开发的模式进行，业务具有较强的区域专营性。发行人土地开发整理业务主要由子公司基投公司、城投集团、绿发集团、柯城区国资、衢江区国资负责。基投公司主要负责衢州西区城市主体功能区的区块开发建设，城投集团主要负责衢州市老城区旧城改造区块开发建设，绿发集团主要负责市产业集聚区东港片区、高新区、白沙片区区块开发建设，柯城区国资主要负责柯城经济开发区以及相关城区配套功能区的开发建设，衢江区国资主要负责衢江经济开发区、衢江-鄞州山海协作园区的开发建设。

在业务模式上，发行人土地开发整理业务受政府委托，按区块进行，即开发

建设主体对一定规划区域内的城市国有用地（毛地）或乡村集体用地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），前期资金通过公司自有资金及外部融资筹集，发行人开发整理业务按照合同约定的收益率获得报酬。发行人土地开发整理业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、财综〔2016〕4号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

在盈利模式上，发行人土地开发整理业务在土地整理完成前由发行人承担支出，由委托方支付成本，并按照合同约定给予发行人1%-8%的收益，另外政府通过政府补贴对发行人融资成本进行补贴。按照协议约定，逐年按合同完工进度确认，一般在项目完工后2年开始结算，在接下去5年内完成回款，每年政府还会以财政补助形式拨付资金给发行人。

最近三年，发行人土地开发整理项目主要包括西区区块、东港园区区块、高新区区块、衢江经济开发区南山一期至四期区块、山海协作产业园等。最近三年，发行人土地开发整理业务确认收入分别为55,545.26万元、2,341.48万元、10,862.82万元。公司土地开发整理业务主要按照合同约定的收益率获得报酬。

2、商品销售板块

发行人商品销售板块主要载体为衢州东方商厦有限公司、衢州市衢江东方广场商贸有限公司、衢州市龙游东方广场商贸有限公司，最近三年及一期，发行人商品销售板块形成的营业收入分别为103,317.97万元、133,520.98万元、125,692.74万元和321,971.23万元，形成毛利润分别为19,475.89万元、28,979.80万元、34,578.80万元和68,236.98万元。发行人商品销售板块的营业收入和毛利润每年都比较平稳，其中营业收入呈稳定增长趋势。发行人根据消费新趋势，有效加载新业务，积极立体密集布点，充分发挥区域的集约化优势，实现了衢州地区经营管理资源的有效整合，降低运营成本，扩大总体规模，增强抗风险力，确保经营可持续稳健发展。

发行人商品销售业务按业务类型可分为综合百货业务、超市业务、商贸服务业务与建材销售业务，具体情况如下：

（1）综合百货业务

发行人现拥有7家百货商店，业务模式均为联营方式，以招商的方式，引知

名品牌进店，由各品牌分别负责各自日常经营，店方统一收银，同时负责商店整体的全面运营管理，收取与面积有关的场地使用费、物业管理费等，并按销售保底提成。7家百货商店分别为东方商厦总部百货、衢江东方广场商贸有限公司、龙游东方广场商贸有限公司、常山东方广场商贸有限公司、江山东方广场商贸有限公司、衢州东方商厦有限公司开化购物中心、新宏东方商业管理有限公司：百货商店所在地均为衢州地区经济社会发展较好的地区。衢江东方广场商贸有限公司临近衢江区政府，位于衢江区新商业圈内。龙游东方广场商贸有限公司地处龙游老火车站区域，位于龙游县老商业圈内。江山东方广场商贸有限公司地处江山站区域，位于江山市新商业圈内。发行人综合百货业务在衢州市占比约 50.00%。最近三年，发行人综合百货业务收入分别为 34,163.08 万元、34,882.93 万元和 3,902.46 万元。

（2）超市业务

发行人目前拥有 45 家连锁超市门店，为东方超市品牌，最近三年，超市业务营业收入分别为 60,144.00 万元、67,608.47 万元和 53,615.31 万元，营业成本分别为 53,295.27 万元、58,272.19 万元和 44,892.12 万元，毛利分别为 6,848.73 万元、9,336.28 万元和 8,723.19 万元，毛利率分别为 11.39%、13.81% 和 16.27%。超市业务模式均为自营方式，分别为总店超市、西区超市、白云超市、新湖店、常山店、开化店、衢江店、江山店等，由商务部“千镇万乡”项目发展方式转向大综合体、社区店方式发展。以“农超对接”为先期探索及突破口，形成大到城市综合体，小到生活便利店实体和网络并进的消费服务平台。通过“互联网+”模式促进转型发展，为消费者提供更便捷的购物体验。预计继续会在常山城东区域、江山区域、开化华埠等区域城市综合体和社区生活便利店并进的发展。其主要盈利模式为赚取商品的销售差价及联营代收商品的经营场地收入、管理收入即销售分成收入，同时部分村镇门店采用加盟形式，收取部分加盟费，所销售商品由公司统一配送。发行人在整个衢州地区处于商业龙头企业，超市业务在衢州市占比约 40.00%。

（3）商贸服务业务

发行人商贸服务业务具体为商业精品百货业合作商的场地管理服务业务，由综合管理费和促销服务费组成，主要业务系公司为入驻商场百货的商家提供综合管理和促销服务。综合管理费主要系公司向专柜供应商和摊位个体经营者提供管理服务而收取的管理费。促销服务费系公司根据商品品类、消费特点以及促销方

式，为供应商提供联合促销、商品陈列、形象宣传等服务形成的收入。

最近三年，商贸服务业务在商品销售板块的收入占比分别为 8.72%、10.31%、17.66%，成本占比分别为 0.73%、0.30%、0.99%，对利润的贡献占比分别为 43.08%、47.84%、50.96%。发行人商贸服务业务在商品销售板块中虽然收入占比较小，但对利润的贡献较高。

（4）建材销售业务

2019 年，发行人新增建材销售业务，主要承载主体为发行人下属子公司衢州交投。发行人作为衢州市内最重要的基础设施建设主体，依赖多年来建材产品采购经验开展建材销售业务，延长工程建设业务产业链。发行人与宝业集团股份有限公司（02355.HK）、衢州市衢江区建设投资集团有限公司合资成立浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司，进行 PC、商品砼的生产与销售。具体销售模式为：以订单制的形式进行生产，根据订单决定具体产量，并向施工类企业进行销售，按月进行统一结算。目前已拥有德国工业 4.0 装配式智能制造生产线、固定台模生产线、商品混凝土搅拌站、实心剪力墙生产线等多条生产线进行建材生产，同时三期厂房项目已于 2020 年 5 月 28 日开始施工。2020 年，发行人共实现建材销售业务收入 1.93 亿元。

3、酒店经营板块

发行人酒店服务业务板块主要经营载体为浙江衢州东方集团股份有限公司。拥有 7 家酒店，即衢州东方大酒店（含桥庵里），开化东方大酒店、常山东方大酒店、西区东方大酒店、衢江东方大酒店、常山东方广场酒店有限公司、浙江江山东方文华饭店有限公司。最近三年及一期，发行人酒店服务板块形成的营业收入分别为 19,387.04 万元、20,684.60 万元、23,641.29 万元和 18,076.10 万元，形成的毛利润分别为 4,835.23 万元、4,735.17 万元、1,030.54 万元和 2,084.36 万元。

（1）衢州东方大酒店

衢州东方大酒店坐落于衢州繁华商业区黄金地段，南临会展中心，北靠秀美的衢州南湖，是一家集住宿、餐饮、娱乐、会议、商务为一体的现代化四星级旅游饭店。衢州东方大酒店高 11 层，共有客房总数 204 间，实现无线网络全覆盖。一层为大堂、精品商场、星巴克咖啡厅。二层为康体中心，设桑拿、健身等多个项目。南楼一至三层是一万多平方米连锁精品百货商场——东方商厦。四至九层为装修高档、环境舒适的客房，其中九层为行政商务楼层。五层的空中花园设有一

个能容纳六百多人的大型多功能会议厅及贵宾接待室（兼有小会议室的功能）。十层集自助餐厅与包厢为一体，十一层为大型包厢，可容纳 20-30 人用餐，设有 KTV 等娱乐设施。衢州东方大酒店下设桥庵里精品酒店和彩虹路分公司（宴会宫），桥庵里精品酒店拥有客房 33 间，床位 47 个，餐饮包厢 6 个，可设宴 22 桌。宴会宫共三个宴会厅，可设宴 38 桌。

表：近两年衢州东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	204	204
平均单价	271.99	286.09
入住率	40.71%	63.74%

表：近两年衢州东方大酒店桥庵里精品酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	30	33
平均单价	401.40	409.10
入住率	32.24%	49.54%

（2）开化东方大酒店

开化东方大酒店有限公司是由浙江衢州东方集团投资兴建的，现有临湖路店四星旅游饭店、江滨路店三星级旅游饭店、可以满足高中低等不同客户群体。临湖路店是开化首家四星级酒店，它坐落南湖公园，临湖而建，依山傍水，登高望远，环境优美。总建筑面积约 34,000.00 平方米，拥有高级标间、豪华单间、行政标间、套房、总统套房等不同房型 232 间，可容纳 30 余桌宴会的多功能厅 4 个，各色大小包厢 8 个，配备不同大小会议室、中餐厅、自助餐厅、咖啡吧等配套服务场所，同时还设有桑拿、健身等多样化娱乐设施。

江滨路店先后被评为三星级酒店，绿色饭店，建筑面积 10,000.00 余平方米，拥有江景包厢、客房及会议室，环境优美，娱乐设施齐全。中式餐饮包厢 19 个及大厅一个，豪华商务套房、商务大床房、标准房等各类房型 64 间。

表：近两年开化东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	296	296
平均单价	291.16	304.08
入住率	52.20%	57.53%

(3) 常山东方大酒店

常山东方大酒店位于东明湖南侧，由浙江衢州东方集团投资建设，2012年12月18日起开始营业，是目前常山县唯一一家四星级酒店。酒店整个建筑由主楼和三幢辅楼组成，占地40余亩，总建筑面积约4万平方米，酒店内设客房210间，餐饮包厢及中餐厅16个，配有大小会议室11个，最大会议室可同时容纳宾客600余人，是目前浙西地区会议设施设备最豪华，功能最齐全的会展中心，同时还配备卡拉OK、桑拿、足浴、健身房、棋牌室等娱乐康体项目。

表：近两年常山东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	210	210
平均单价	228.13	232.86
入住率	23.42%	38.66%

(4) 西区东方大酒店

西区东方大酒店坐落于西区白云中大道66号，位于衢州市西区，集行政办公、文化教育、商贸金融、会展商务、休闲居住等功能为一体的衢州城市新中心，与西区大草原、鹿鸣公园等风景优美的景点相邻，环境优美，酒店距新火车站7km，与杭金衢高速公路仅需5分钟的车程，交通便利。

酒店由浙江衢州东方集团投资按五星级框架建造，总建筑面积3.3万平方，设客房200余间，个性鲜明，别具特色。餐饮观景包厢8个及大型宴会厅。配有大小会议室5个，最大会议室可同时容纳宾客800余人（1,000平方米，目前衢州最大）。酒店拥有目前衢州最高楼层茶室，轻松俯瞰周边环境，衢城尽收眼底。同时酒店还配备卡拉OK、健身、棋牌、足浴等康乐项目，是集住宿、餐饮、休闲、娱乐为一体的大型现代化豪华酒店。其优越的地理位置、优雅的环境，必将成为衢州西区酒店业一道亮丽而独特的风景线。

表：近两年西区东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	204	204
平均单价	322.27	323.89
入住率	63.66%	78.02%

(5) 衢江东方大酒店

衢江东方大酒店由浙江衢州东方集团股份有限公司按五星级标准投资建设，坐落于衢江区府前路 7 号（东方广场内）。距高速路口仅 1 公里、机场 5 分钟车程、衢州城区 8 分钟车程。酒店总建筑面积约 37,000.00 平方米，配套功能齐全、设施先进，拥有客房 242 间/套，风格各异的餐饮包厢 11 个，大、中、小各类会议室共 6 个，有可同时容纳 200-500 人用餐的宴会厅、中餐厅、西餐厅。另外，还设有与之相配套的精品商业街，大型商场、巨幕影院，运动城，可提供一站式的便捷服务。

表：近两年衢江东方大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	242	242
平均单价	305.28	295.45
入住率	50.26%	61.02%

(6) 常山东方广场酒店有限公司

常山东方广场酒店坐落于紫港街道春江路，周围有常山县胡柚博览馆、天马路江滨公园，出行便利。作为浙江衢州东方集团打造的综合型商务酒店，古朴自然的浙西风韵与简约现代的时尚元素相得益彰，可为宾客提供住宿、饮食、宴会、会议、康体和娱乐一体化的服务。酒店较大的宴会厅，层高开阔，可容纳 60 桌酒宴。所有会议室设有独立的灯光及影音系统，先进的视像会议设施及高速网络接入服务。酒店停车场提供 500 个车位，为宾客的出行提供了更多的便利。

表：近两年常山东方广场大酒店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	200	200
平均单价	284.30	275.27
入住率	46.01%	50.27%

(7) 浙江江山东方文华饭店有限公司

江山东方文华饭店由浙江衢州东方集团投资按金鼎级特色文化主题饭店建造。饭店坐落于江山市双塔街道锦绣大道 2 幢，距江山高铁站 1.5KM，交通便利。总建筑面积 5 万多平方米，设有客房 408 间（套），个性鲜明，别具特色。风格迥异的观景特色包厢 12 个，餐饮餐位 3,000 余个，配有大小会议室 10 余间，其中层高 17.5 米的报告厅可同时容纳 1,000 余人，是集住宿、休闲、娱乐为一体的大型特色文化主题饭店。

表：近两年浙江江山东方文华饭店经营情况

单位：间、元

项目	2020 年度	2019 年度
客房数	408	408
平均单价	311.68	280.59
入住率	32.90%	21.00%

4、水务板块

发行人水务业务主要由下属子公司浙江衢州水业集团有限公司（简称“水业集团”）负责。水业集团是衢州市区及周边乡镇范围内主要的自来水经营主体，主要承担全市范围内的工业、生活用水供水服务和污水处理任务，经营业务包括供水业务、污水处理和水务工程三个板块。

最近三年及一期，发行人水务板块分别形成营业收入 20,599.89 万元、24,590.47 万元、26,904.45 万元和 30,786.94 万元。最近三年及一期，发行人营业收入呈稳定增长趋势，主要系随着城乡供水一体化建设的推进，供水范围的扩大，售水量增长所致。最近三年及一期，发行人水务板块分别形成毛利润 7,127.19 万元、7,333.23 万元、8,325.20 万元和 6,970.38 万元，近年来毛利润水平稳步上升，主要系水厂数量增加，供水能力增强，营业收入增长所致。

（1）供水业务

供水业务是水务集团最为传统的业务，也是水务集团最为核心的业务。最近三年，发行人供水业务主要指标如下：

表：最近三年发行人供水业务主要指标

项目	单位	2020 年度	2019 年度	2018 年度
水厂数	个	3	3	2

项目	单位	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供水能力	万吨/日	30.00	30.00	25.00
平均日供水量	万吨	26.86	22.00	20.00
水质合格率	%	100.00	100.00	100.00

(2) 污水处理

发行人污水处理业务承担了衢州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作。最近三年，发行人污水处理形成收入分别 3,572.41 万元、3,606.28 万元、9,00.00 万元。

表：发行人污水处理厂情况

单位：万吨

名称	投入运营时间	权益比例	排放标准	纳污范围	日处理能力	日处理量
浙江衢州水业集团污水处理厂	2005 年 8 月	100%	一级 A	主要收集衢州中心城区、巨化生活区、西区一期和高新园区的生活污水，服务范围 25 平方公里。	10	10

发行人污水费定价由政府定价（衢发改价[2016]34 号），污水处理费捆绑自来水费由市水业集团代收并于次月上缴财政，财政根据年度预算拨付污水处理运行费用。

(3) 水务工程

发行人水务工程业务主要涉及衢州市西区、绿色产业集聚区和老城区及周边乡镇等范围内的供排水设施建设施工，主要由水业集团下属子公司浙江衢州水业集团工程有限公司与业主单位签订施工合同，合同的内容包含工程量、材质、施工工期、合同总价款、款项支付方式、建设方及施工方各自的责任等。

结算方式：工程款收取方式以双方签订的合同约定执行。在进场施工前，收取合同金额的 30%；工程进度完成 50%，收取合同金额的 70%；工程竣工收取合同金额的 80%；在工程决算审定后，按审定金额全额收款。

盈利模式：发行人通过水务工程在施工过程中，人工费、管理费用按照定额决算成本加成 10% 的利润比例确认收入。发行人每年的给排水管道等主要材料采购均通过政府招投标中心对下游供货商进行政府集中采购，且在保证质量的前提下以最低市场价格采购，因此会给发行人带来 10% 左右的材料价差收益即毛利润；故发行人每个工程项目平均 20% 的毛利润，扣除税费，发行人实际净利润保

持 7%-10% 的水平。

截至 2020 年末，发行人已完工的水务工程项目情况如下：

表：发行人已完工水务工程项目情况

单位：万元

编号	项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资金额	确认收入金额
1	龙游县城市污水管网延伸（詹家集镇至城区段）等 23 项项目	龙游市政供水公司	2018.12	2020.12	1,385.00	1,221.06
2	千岛湖坪山污水处理厂项目	千岛湖坪山污水厂	2018.7	2020.12	1,493.00	1,254.40
3	龙游太平路南侧水网改造	龙游市政供水公司	2018.8	2020.12	1,587.00	1,382.91
4	千岛湖水厂深层取水安装工程	千岛湖水厂	2018.11	2020.12	1,550.00	1,470.46
5	一户一表改装及零星工程	各用水户	2018.7	2021.12	4,590.58	4,590.58
6	柯城区石室乡供水管道安装工程	柯城区石室乡	2014.5	2021.7.30	207.00	153.20
7	衢州市中山房地发开发有限公司供水管道安装工程	衢州市中山房地发开发有限公司	2019.2.20	2020.12.31	44.00	32.51
8	衢州祥生弘远房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州祥生弘远房地产开发有限公司	2018.8.25	2020.12.31	286.00	156.00
9	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司供水管道安装工程	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	2015.8.20	2021.6.30	47.80	33.20
10	柯城区基础设施投资公司供水管道安装工程	柯城区基础设施投资公司	2013.7.5	2020.12.31	56.00	41.00
11	衢州市衢江区周家乡人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区周家乡人民政府	2015.8.20	2021.6.30	737.00	620.00
12	廿里镇给水工程	乡镇、村委、各用水户	2018.3	2020.11	2,156.22	2,636.63
13	莲花镇给水工程	乡镇、村委、各用水户	2019.5	2020.11	1,652.45	1,885.36
-	合计	-	-	-	15,792.05	15,477.31

截至 2020 年末，发行人在建的水务工程项目情况如下：

表：发行人在建水务工程项目情况

单位：万元

编 号	项目名称	委托方	开工时间	计划 竣工时间	总投资 金额	已投资 金额	回款 情况
1	龙游县城市污水管网延伸（詹家集镇至城区段）等 23 项项目	龙游市政供水公司	2018.12	2020.12	1,385.00	1,221.06	654.74
2	千岛湖坪山污水处理厂项目	千岛湖坪山污水厂	2018.7	2020.12	1,493.00	1,254.40	778.08

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
3	龙游太平路南侧水网改造	龙游市政供水公司	2018.8	2020.12	1,587.00	1,382.91	868.03
4	千岛湖水厂深层取水安装工程	千岛湖水厂	2018.11	2020.12	1,550.00	1,470.46	1,029.32
5	一户一表改装及零星工程	各用水户	2018.7	2021.12	4,590.58	4,590.58	4,590.58
6	柯城区石室乡供水管道安装工程	柯城区石室乡	2014.5	2021.7.30	207.00	153.20	107.00
7	衢州市中山房地发开发有限公司供水管道安装工程	衢州市中山房地发开发有限公司	2019.2.20	2020.12.31	44.00	32.51	30.00
8	衢州祥生弘远房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州祥生弘远房地产开发有限公司	2018.8.25	2020.12.31	286.00	156.00	244.00
9	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司供水管道安装工程	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	2015.8.20	2021.6.30	47.80	33.20	39.00
10	柯城区基础设施投资公司供水管道安装工程	柯城区基础设施投资公司	2013.7.5	2020.12.31	56.00	41.00	37.00
11	衢州市衢江区周家乡人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区周家乡人民政府	2015.8.20	2021.6.30	737.00	620.00	552.00
12	浙江汇盛投资集团有限公司供水管道安装工程	浙江汇盛投资集团有限公司	2013.5.1	2020.12.31	186.00	65.20	42.00
13	衢州市柯城区沟溪资产经营管理有限公司供水管道安装工程	衢州市柯城区沟溪资产经营管理有限公司	2016.1.1	2020.12.31	1,203.00	866.00	542.00
14	衢州隆港城市建设投资有限公司供水管道安装工程	衢州隆港城市建设投资有限公司	2018.8.5	2020.12.31	103.00	52.00	49.00
15	衢州祥生房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州祥生房地产开发有限公司	2018.6.20	2021.4.30	88.00	61.00	59.00
16	衢州通盛投资开发有限公司供水管道安装工程	衢州通盛投资开发有限公司	2018.5.5	2020.12.31	159.00	124.00	66.00
17	衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司供水管道安装工程	衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司	2013.5.20	2021.7.30	326.00	223.00	177.00
18	江山市虎跃市政工程有限公司供水管道安装工程	江山市虎跃市政工程有限公司	2018.4.20	2021.12.31	256.00	231.00	234.00
19	衢江区横路办事处供水管道安装工程	衢江区横路办事处	2017.3.1	2021.6.30	716.00	520.00	447.00
20	浙江亚东万城投资有限公司供水管道安装工程	浙江亚东万城投资有限公司	2018.10.1	2020.12.31	168.00	112.00	72.00
21	衢州市柯城区双港街道办事处供水管道安装工程	衢州市柯城区双港街道办事处	2014.10.1	2020.7.30	275.00	251.00	228.00
22	衢州金潮置业有限公司供水管道安装工程	衢州金潮置业有限公司	2018.12.1	2021.4.30	148.00	104.00	83.60
23	衢州田园开发有限公司供水管道安装工程	衢州田园开发有限公司	2018.8.20	2021.12.31	221.00	171.20	259.89
24	衢州新湖房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州新湖房地产开发有限公司	2018.3.5	2021.6.30	362.00	185.00	208.00
25	德信地产（衢州）有限公司供水管道安装工程	德信地产（衢州）有限公司	2018.5.2	2020.12.30	746.00	354.00	678.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
26	衢州碧桂园房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州碧桂园房地产开发有限公司	2018.12.1	2021.6.30	432.00	262.00	396.00
27	衢州市衢江区浮石街道办事处供水管道安装工程	衢州市衢江区浮石街道办事处	2016.5.1	2021.6.30	658.00	483.00	571.00
28	衢州市柯城区姜家山乡人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区姜家山乡人民政府	2014.5.1	2020.7.30	1,227.00	1,025.00	1,054.00
29	二供改造项目	各小区物业公司	2020.5	2023.12	7,520.00	4,263.00	0.00
30	衢州市柯城区九华乡人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区九华乡人民政府	2014.4.20	2021.10.30	1,745.00	1,502.00	1,569.00
31	衢州市市政工程管理处供水管道安装工程	衢州市市政工程管理处	2017.12.1	2020.8.31	581.00	415.00	519.00
32	衢州市鑫业房地产开发有限公司供水管道安装工程	衢州市鑫业房地产开发有限公司	2018.3.5	2021.6.30	447.00	363.00	444.00
33	衢州市柯城区沟溪乡人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区沟溪乡人民政府	2015.6.1	2021.12.30	1,475.00	728.00	413.00
34	衢州市衢江区全旺镇人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区全旺镇人民政府	2017.10.1	2021.8.31	1,456.00	1,210.00	1,154.00
35	衢州市柯城区宏建水利水电发展有限公司供水管道安装工程	衢州市柯城区宏建水利水电发展有限公司	2015.10.1	2020.7.30	926.00	810.00	792.00
36	衢州市柯城区石梁镇人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区石梁镇人民政府	2017.5.1	2020.7.30	2,444.00	1,332.00	2,197.00
37	衢州市柯城区华墅乡人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区华墅乡人民政府	2016.3.1	2021.6.30	2,303.00	1,414.00	1,056.00
38	衢州市柯城区万田乡人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区万田乡人民政府	2014.5.20	2020.12.31	2,282.00	1,539.00	1,651.00
39	衢州市衢江区廿里镇人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区廿里镇人民政府	2017.10.20	2021.12.31	3,384.00	1,963.00	1,632.00
40	衢州市柯城区航埠镇人民政府供水管道安装工程	衢州市柯城区航埠镇人民政府	2015.6.5	2020.7.30	4,545.00	3,955.00	3,837.00
41	衢州市衢江区高家镇人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区高家镇人民政府	2018.3.1	2021.6.30	3,354.00	3,023.00	2,789.00
42	衢州市衢江区衢江水利水电发展有限公司供水管道安装工程	衢州市衢江区衢江水利水电发展有限公司	2015.5.1	2021.12.30	7,228.00	4,325.00	4,052.00
43	衢州市衢江区杜泽镇人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区杜泽镇人民政府	2016.10.1	2021.6.30	2,125.00	2,351.00	1,773.00
44	衢州市衢江区云溪乡人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区云溪乡人民政府	2017.5.1	2021.6.30	3,104.00	2,789.00	1,830.00
45	衢州市衢江区莲花镇人民政府供水管道安装工程	衢州市衢江区莲花镇人民政府	2018.5.20	2021.6.30	4,714.00	3,336.00	3,022.00
46	衢州水业集团有限公司自建工程	-	2019.3.5	2021.6.30	1,526.00	1,420.00	1,255.00
47	衢州市衢江区交通投资有限公司	衢州市衢江区交通投资有限公司	2019.10.15	2021.3.31	146.00	76.00	58.00
48	衢州市骏业房地产开发有限公司	衢州市骏业房地产开发有限公司	2019.11.1	2021.3.31	128.00	107.00	118.00

编号	项目名称	委托方	开工时间	计划竣工时间	总投资金额	已投资金额	回款情况
49	衢州旭盛置业有限公司	衢州旭盛置业有限公司	2019.11.2	2021.3.31	255.00	204.00	216.00
50	衢江区浙建投资管理有限公司	衢江区浙建投资管理有限公司	2019.12.10	2021.5.31	364.00	254.00	276.00
51	柯城区花园街道	柯城区花园街道	2019.12.20	2020.9.30	186.00	126.00	93.00
52	衢江区峡川镇人民政府	衢江区峡川镇人民政府	2020.1.10	2020.9.30	236.00	205.00	199.00
53	衢江区后溪镇人民政府	衢江区后溪镇人民政府	2020.1.10	2022.6.30	3,250.00	2,156.00	1,686.00
54	巨化三供一业改造	巨化集团公司	2019.1	2022.6.30	5,564.00	5,564.00	5,564.00
55	北京建工四建工有限公司	建设公司	2020.1	2021.6.30	287.00	105.00	86.00
-	合计	-	-	-	80,832.38	61,579.72	52,377.24

5、保障房业务板块

发行人保障房业务板块所建房屋主要为安置房，专项用于安置被拆迁的原住民，对于完善衢州市加快城乡一体化建设起到了一定的推动作用。发行人保障房板块主要承载主体为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。发行人保障房建设业务采用委托代建模式，保障房建设完毕后，安置居民部分是直接按安置协议销售给居民，安置后如有剩余房源，按国有资产处置流程，委托专业拍卖机构对居民及公司进行市场公开拍卖。

业务模式一为：发行人子公司与委托人通过签订委托代建合同，对一定区域内的安置房项目进行建设。发行人保障房板块主要承载主体为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。委托人主要有衢州绿色产业集聚区管理委员会、衢州市经济技术开发区管理委员会、浙江衢州高新技术产业园区管理委员会、衢州市建设局、衢州市西区开发建设管理委员会等，项目前期，政府对部分项目出具资本金 30%左右资本金，后续项目出售时，发行人获得全额收入。

业务模式二：当地部分房地产开发项目配套部分安置房项目，发行人受政府委托待广源房开、瑞城房开等第三方房地产开发公司建设完成后垫资结算，根据

各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

盈利模式一为：代建项下自建项目，发行人受各区管委会及财政、建设等部门委托，实施安置房等保障性住房项目建设，根据各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

盈利模式二为：代建项下配建项目，发行人受各区管委会及财政、建设等部门委托，在广源房开、瑞城房开等第三方房地产开发公司建设完成配套保障房后，发行人垫资结算，根据各区管委会等部门确定的结算指导价格，将所建房屋定向销售给被征迁的居民，安置后如有剩余房源，经批准后，进行市场公开拍卖产生销售收入，回笼货币资金，确认利润。

发行人诚信合法经营，符合供地政策，所开发的项目合法合规，符合国发〔2015〕37号、国办〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、〔2014〕43号、发改办财金〔2018〕194号等相关文件及“六真原则”等要求。

发行人具备保障房开发相关资质，所有项目证照齐全，在建项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。公司信息披露合法合规，不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策行为，不存在违法违规取得土地使用权行为，不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证行为，不存在土地权属问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划行为，不存在项目用地违反闲置用地规定行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。发行人保障房开发经营业务符合国发〔2014〕43号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求，业务合法合规。

截至 2020 年末，发行人已完工的保障房项目情况如下：

表：发行人已完工保障房项目情况

单位：万元

编号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	销售金额
1	锦西苑拆迁安置小区	安置房	2012-2015.1	34,835.00	11,000.00
2	杭长项目-时代花园	安置房	2011.7-2014.4	22,061.28	4,285.99
3	杭长项目-和睦新村	安置房	2011.11-2012.12	10,114.45	-
4	杭长项目-凯旋新村	安置房	2011.6-2012.7	6,713.34	-
5	杭长项目-福苑新村	安置房	2011.12-2012-12	2,030.03	-
6	杭长项目-建新新村	安置房	2011.6-2012.7	1,783.84	-
7	石梁下山脱贫安置项目-白云佳苑小区	安置房	2012.9-2014.1	14,721.22	9,346.27
8	姜家山柑橘出口园区一期	安置房	2014.8-2014.10	5,248.32	1,020.71
9	姜家山柑橘出口园区二期	安置房	2015.1-2016.12	5,644.00	1,005.91
10	花港家园一期	安置房	2016.9-2018.5	82,000.00	47,368.37
11	兴华西苑	安置房	2014.1-2016.4	18,332.13	10,806.35
12	新屋里一期	安置房	2012.12-2014.12	46,000.00	33,275.00
13	龙潭嘉苑一期	安置房	2014.1-2017.12	35,000.00	11,165.99
14	东港瑞城小区	安置房	2013.10-2017.1	5,741.00	5,168.00
15	西区灵溪花园项目	保障性住房	2014.9-2018.3	38,600.00	26,260.00
16	江畔人家	安置房	2015.2-2017.5	14,000.00	-
合计		-	-	342,824.61	160,702.59

截至 2020 年末，发行人在建的保障房项目情况如下：

表：发行人在建保障房项目情况

单位：万元

编号	项目名称	类型	开发时间	项目总投资	已投资金额
1	花港家园二期	安置房	2017.9-2020.6	330,000.00	185,430.00
2	旧城改造	安置房	2018.1-2020.11	150,713.00	19,872.00
3	衢化棚户区改造安置房一期项目	安置房	2017.9-2020.7	330,000.00	295,400.00
4	新屋里安置小区二期	安置房	2017.9-2020.8	100,000.00	90,000.00
5	新港家园一期	安置房	2017.1-2020.12	42,756.00	41,902.00
6	新港家园二期	安置房	2017.6-2020.6	108,893.00	96,961.00
7	鑫港家园三期	安置房	2018.1-2020.12	103,296.00	61,978.00
8	碧桂园南堂苑	安置房	2017.6-2020.6	34,721.00	34,027.00

9	碧荷苑	安置房	2018.1-2020.12	32,135.00	28,921.00
10	花园岗安置小区	安置房	2018.2-2020	69,000.00	45,000.00
	合计	-	-	1,301,514.00	899,491.00

发行人诚信合法经营，符合供地政策，所开发的项目合法合规，符合国发〔2015〕37号、国办〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、〔2014〕43号、发改办财金〔2018〕194号等相关文件要求。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于住宅地产业务。

6、其他板块

除上述业务外，发行人还从事租赁、集成与软件开发、劳务派遣、农产品配送、道路通行收费和物业管理等业务。

租赁业务主要通过公司自有厂房、办公大楼、商业住宅等固定资产租赁取得的租金收入。最近三年，发行人租赁业务收入分别为7,805.95万元、9,688.83万元、19,427.24万元，毛利润分别为5,041.73万元、6,326.81万元、13,190.94万元。

2019年，发行人新增集成与软件开发业务。最近两年，发行人集成与软件开发业务收入分别为2,623.65万元、10,468.19万元，毛利润分别为1,113.35万元、3,078.47万元。

劳务派遣业务主要为以专业从事劳务派遣、劳务外包、代理专聘、企业培训为核心四大业务，为各企事业单位提供全方位的专业人力资源服务，包括：劳务输出，人事代理，蓝领供应，劳动保障事务代理，招工代理，职业技能培训等业务。最近三年，发行人劳务派遣收入分别为3,806.55万元、9,366.17万元、12,142.47万元，毛利润分别为258.01万元、269.11万元、475.92万元。

农产品配送业务是东方集团下属所有酒店原材料、承包经营的学校食堂均由集团统一采购、统一配送，从源头上挖掘采购成本，目前该板块计划定位为社会餐饮原材料的供应商，目前有多个银行及政府食堂提供原材料供应。

通行费收入通过征收过往机动车辆通行费获得，主要为320国道叠加在杭金衢高速公路西出口落马桥至叶家段的公路收费。

物业管理业务主要包括酒店布草洗涤和政府事业单位国企的办公楼管理，发行人承接了近百家酒店、连锁酒店的布草洗涤业务，在当地规模最大，办公楼物业管理业务目前年销售规模已达1,972.22万元，承接了电力大楼、财政大楼、烟草大楼等多个项目。最近三年，发行人物业管理收入分别为1,705.12万元、1,839.17

万元和 1,972.27 万元，毛利润分别为 305.52 万元、56.30 万元和 713.99 万元。

最近三年及一期，发行人其他业务板块分别实现业务收入 28,909.13 万元、33,871.52 万元、69,631.14 万元和 83,818.48 万元，成本分别为 13,297.58 万元、23,016.63 万元、44,407.25 万元和 49,784.14 万元，实现的营业利润分别为 15,611.55 万元、10,854.89 万元、25,223.89 万元和 34,034.34 万元。发行人其他板块收入和成本均上升，营业利润有所波动。

7、发行人业务的合法合规性

最近三年及一期发行人及其子公司在业务经营活动中不存在重大违法违规情况。

8、公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司主营业务和经营性资产未发生实质变更。

9、报告期内的重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组。

八、发行人所处行业状况、面临的主要竞争状况、经营方针和战略

（一）行业情况及竞争情况

1、工程建设行业现状及前景

发行人的工程建设业务主要为基础设施建设，城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65.00% 左右。

在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。党的十八届三中全会明确提出，要坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为本的城镇化，优化城市空间结构和

管理格局，增强城市综合承载能力。为此，国家出台了《新型城镇化规划（2014—2020 年）》和《关于加强城市基础设施建设的意见》，又召开了中央城镇化工作会议，进行了专门的部署，这些都释放出加快城市基础设施建设的强烈信号。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、商品销售行业现状及前景

从 2004 年开始，中国已成为世界第三大进出口国，进出口总额增长速度高于 GDP 增幅，中国经济已成为世界经济的重要组成部分。党中央、国务院着眼国际国内两个大局，不断完善对外开放战略布局，促进对外贸易优化升级，推动外贸从“大进大出”向“优进优出”转变；着力构建对外开放新体制，加快自贸区建设，加大人民币国际化步伐，积极推进“一带一路”战略实施，加强国际产能合作，推动“引进来”和“走出去”更好结合，开放型经济水平进一步提高，国际影响力不断增强。全年货物进出口总额继续位居世界第一，占世界贸易总额的比重进一步提高，尽管出口有所下降，但降幅小于世界出口降幅，出口占世界出口总额比重继续提高。从长期来看，随着我国经济持续健康发展和世界经济一体化进程的加快，我国进出口贸易行业发展空间广阔。

3、酒店服务行业现状及前景

我国酒店业的市场起步较晚、集中度较低，自 20 世纪 80 年代至今，经过近四十多年不断积累和壮大，我国酒店服务行业产业规模迅速扩大，产业内部结构调整加快，行业进入了平稳增长、规范化发展的时期。截至 2020 年 12 月 31 日，全国星级饭店总数为 8423 家。其中包括一星级 30 家，二星级 1100 家，三星级 4074 家，四星级 2399 家，五星级 820 家。2020 年度，全国星级饭店营业收入为 1221.53 亿元，其中餐饮收入为 508.50 亿元，占营业收入的 41.63%；客房收入 487.68 亿元，占营业收入的 39.92%；其他收入为 225.35 亿元，占营业收入的 18.45%。

随着改革开放进程的加速，国际知名酒店管理集团如喜来登、希尔顿和香格里拉等纷纷进入中国市场，酒店业的市场竞争呈现白热化。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力，竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。按照中国酒店协会的预测，在未来 10 年，经济型酒店的客房数将超过现在星级酒店的客房间量，成为我国住宿市场的主流。

4、水务行业现状及前景

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

（1）城市供水行业

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6.00%，而我国人口却占全球的 23.00% 左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15.00% 以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，自来水的价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

（2）污水处理行业

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快，在“十三五”期间，我国加大污水处理的力度，提高污水处理率。根据国家“十三五”规划，全国城市污水处理率不得低于 95.00%，为达到城市污水处理率 95%的目标，将需要大量资金进行污水处理厂的建设、管网建设、污水处理设施的采购。未来随着中国人口数量的不断增加、城市化进程的继续推进和人民生活水平的提高，城镇生活污水排放量将平稳增长，成为新增污水排放量的主要来源。近年来，随着全国各大城市污水排放总量的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入高速扩张期。

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水排放增加。2015 年国务院出台《水污染防治行动计划》明确到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到 2020 年，长江、黄河、珠江、松花江、淮河、海河、辽河等七大重点流域水质优良（达到或优于 III 类）比例总体达到 70.00%以上，到 2030 年，全国七大重点流域水质优良比例总体达到 75.00%以上。到 2020 年，全国所有县城和重点镇具备污水收集处理能力，县城、城市污水处理率分别达到 85.00%、95.00%左右。到 2020 年，新增完成环境综合整治的建制村 13 万个。到 2020 年，缺水城市再生水利用率达到 20.00%以上，京津冀区域达到 30.00%以上。到 2020 年，全国用水总量控制在 6,700 亿立方米以内。到 2020 年，全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量比 2013 年分别下降 35.00%、30.00%以上。到 2017 年，全国公共供水管网漏损率控制在 12.00%以内；到 2020 年，控制在 10.00%以内。城市污水处理正处在快速发展阶段，在今后的一段时间，国家将根据规划任务和建设重点，继续加大资金扶持力度，对各类设施建设予以引导和适当支持，该行业有望成为一个新的经济增长点。

5、保障房行业现状及前景

根据国家统计局发布的数据，衡量房地产市场的权威指标“国房景气指数”自 2009 年 4 月开始止跌回升，至 2010 年 3 月底国房景气指数反弹至 105.89 后开始持续滑落，至 2014 年末国房景气指数为 93.93，比上年降低 3.28 点。2015 年继续滑落，至 5 月末达到最低点 92.43，至此开始止跌回升，到 2015 年末国房景气指数为 93.34，2016 年 12 月份，房地产开发景气指数为 94.08，比上年提高 0.74 点。2016 年，全国房地产开发投资比上年增长 6.90%；房地产开发企业房屋施工面积比上年增长 3.20%；房屋新开工面积增长 8.10%。其中，住宅新开工面积增长 1.90%；房屋竣工面积增长 6.10%。

近年来衢州经济取得了快速发展，带动了房地产市场步入了一个持续快速发展的时期。当地的房地产投资额、开竣工量都在大幅度增长，而且由于居民的购买力及购买意识较强，房地产的消费需求较为旺盛。根据衢州市统计局统计资料显示，2020 年全市完成房地产开发投资 208.10 亿元，比上年下降 5.6%，其中住宅投资 169.34 亿元，下降 3.7%。本年房屋施工面积 1,109.86 万平方米，增长 3.9%；竣工面积 182.15 万平方米，下降 46.2%。商品房销售面积 214.71 万平方米，增长 2.6%，其中：住宅销售 179.28 万平方米，增长 2.2%，商业营业用房销售 19.85 万平方米，增长 132.5%。商品房销售额 264.43 亿元，增长 10.3%，其中住宅销售额 243.37 亿元，增长 12.0%，商业营业用房销售额 14.22 亿元，下降 35.5%。衢州市虽位列三线城市，但民间资本较充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

随着国内房地产行业经过多年的高速发展，出现行业投资总额增长过猛、房地产投机行为严重、房价上涨过快等问题。部分城市房价过高，上涨过快，引起政府高度重视。国家为此出台了促进房地产市场平稳健康发展的一系列宏观调控政策。2009-2013 年期间国家出台了一系列限购、限贷等较为严厉的宏观调控政策，全国房地产行业景气指数一再下滑。2014 年开始，房地产市场由局部地区松动蔓延到全国，多数城市放开限购，11 月 12 日央行降息，房地产行业再次迎来行业及货币政策双宽松时期。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部联合下发通知，宣布将二套房首付比例降至四成，对于使用公积金购买首套普通自

住房，最低首付 20.00%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30.00%；二手房市场全额征收营业税，由原来的 5 年改为 2 年。2015 年底以来，中央针对房地产去库存需求和供给两端提出了一系列政策：在需求侧，松绑房地产调控政策，加快农民工市民化，落实户籍制度改革，建立购租并举的住房制度等，激发有效需求；在供给侧，加强金融监管力度，根据一线城市、二线城市及三四线城市的不同情况，采取差别化的土地供给政策，控制中高档、别墅及大户型、低密度住宅开发数量，扩大与城镇普通居民购买能力相适应的中低档住宅供应量，在融资等方面加大对优质企业支持力度等。随着政策环境逐步宽松，我国房地产市场逐步回暖。2016 年，房地产市场呈现新局面，政策环境也呈现新的变化。两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，上海、深圳、南京等热点城市持续出台收紧调控政策；另一方面，对于库存高企的省市，地方继续出台系列政策化解房地产库存。2017 年以来，国内经济预期将继续“稳”字当头，随着供给侧结构性改革逐步深化，经济环境的稳定对房地产市场的发展至关重要，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。中央经济工作会议确定 2017 年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。

2016 年以来，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。2017 年度，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%。2017 年度，全国房屋竣工面积 10.15 亿平方米，同比下降 4.4%。2018 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。2019 年度，全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%。2019 年度，全国房屋竣工面积 9.59 亿平方米，同比增长 2.6%。2020 年

度，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%。2020 年度，全国房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.9%。

政府一系列政策措施出台和信贷政策的紧缩，引发了对未来一段时期政府对房地产行业再次调控的预期担忧，对房地产企业的资金面形成一定的冲击，也使未来的房地产市场有了更多的不确定性。长期以来，我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大，由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

（二）行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人作为衢州市政府唯一国有大型投资运营公司，是衢州市政府重点打造的国有资产运营唯一主体，业务领域涵盖商品销售、公共事业、城市基础设施建设、国有资产经营管理等关系国计民生的重要行业，在衢州市具有举足轻重的地位和作用，在推动地方经济发展方面一直拥有政府广泛持续的支持。

衢州市位于浙江省西部，是浙江省生态功能区的重要组成部分，也是闽浙赣皖四省边际中心城市。跟踪期内，主要受益于工业增长回升和投资强度加大，衢州市经济总量保持增长，主要经济指标增幅稳中有升。2020 年，全年全市生产总值 1,639.12 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.5%。其中：第一产业增加值 92.27 亿元，增长 0.0%；第二产业增加值 659.48 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 837.37 亿元，增长 4.2%。在第三产业中：交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.5%，批发和零售业增加值增长 4.6%，住宿和餐饮业增加值下降 8.2%，金融业增加值增长 9.7%，房地产业增加值增长 3.9%。三次产业增加值结构为 5.6: 40.3: 54.1。

（1）基础设施建设和土地整理开发

发行人是衢州市重要的基础设施建设和土地开发整理主体，主要负责全市范围内的城市基础设施建设、交通基础设施建设和土地开发整理业务。发行人主要职能为受政府委托，为城市建设项目投资提供服务，筹措城市基础设施建设资金；对城建政策性投入资金进行集中管理，使之增值并安排使用；按照政府下达的城市维护建设计划，落实、核拨、支付维护用款；对市政基础设施进行有偿投入、有偿使用和有偿服务；授权经营国有资产，通过与城市建设相关的经营活动收益，为城市建设积累资金，以努力扩大资金总量、优化投资结构，确保城建计划的实施。发行人在未来将继续高效运作衢州市的重大市政基础设施项目，改善包括道路交通以及城市公益设施在内的各项城市基础设施，大力发展包括基建、交通等业务。

随着衢州市经济的发展与人口规模的扩大，城市空间处于不断扩张过程中，需要开发整理更多土地资源来满足居民的工作与生活。发行人作为衢州市重要的投资建设主体和国有资产运营主体，致力于推动衢州市的统筹发展，积极参与优化完善市域空间布局、建设现代气派的衢州新城、培育繁荣生机的新城镇和打造美丽有序的新城市新社区等工作。发行人负责整个衢州市的土地开发整理，在区域内具有绝对垄断优势。随着所在区域发展规模的持续扩大和土地资源需求的不断增加，发行人在衢州市行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（2）商品销售

发行人的下属公司浙江衢州东方集团是衢州乃至浙西地区最具竞争力的商贸流通企业，目前“东方品质”已成为当地高品质服务的代表，消费全产业链，覆盖衣食住行各领域，是衢州地区唯一的新三板创新层企业，区域品牌影响力强。公司下属子公司衢州东方商厦有限公司获得商务部首批“绿色商场”荣誉称号，全国 25 家购物中心上榜，这是商务部在流通行业贯彻落实十八届五中全会提出的大发展理念中的“绿色”理念的亮点工作之一。公司是处于商贸流通行业的综合性消费服务供应商。公司是处于商贸流通行业的综合性消费服务供应商，专注服务业多年。已形成服务业企业集群，将自身打造成为吃、住、行、游、购、娱等综合性消费服务平台。门店遍布衢州各市区、县镇等地区，形成良好销售网络，渠道及连锁经营品牌，具有稳定的上下游关系。报告期内，公司加强渠道成本控制，采取逐步去中

间化方式，直接接洽供应商源头，确保低成本及可持续性延伸。公司旗下共有 15 家公司和 39 家分公司。购物中心 4 座、连锁超市 39 家，还有食品加工、旅行社、配送中心、中央厨房、洗涤中心等。拥有专业的服务团队，荣获全国文明单位、全国五一劳动奖状、中国饭店金星奖、中国商业服务名牌、浙江省重点流通企业（连续七年）、衢州市市长特别奖（连续十二年）等各项荣誉称号。报告期内，公司整合资源创新营销，扩大消费。面对各大竞争对手的涌现、三公经费收紧、电商冲击依旧，集团下属各企业加强整合集团资源、发挥集团优势，创新思维，牢牢抓住社会新闻热点，开展文化营销、公益营销活动等，各事业部营收均获增长。

报告期内，公司积极实施立体密集布点战略，有序推进重点项目建设。充分发挥区域中心的集约化优势，以城市为中心点向周边城乡县辐射扩张，实现了衢州地区经营管理资源的有效整合。在“区域立体化布局”战略的指引下，公司深化市、县、乡镇（社区）三级立体网络布局，为企业发展夯实基础、增添后劲。江山东方广场项目顺利开工，此项目是东方第五个综合体项目，同时也是当地政府部门的重点项目。报告期内，公司坚持多业态协同发展，增强整体市场竞争力。形成大到城市综合体、小至便利店实体和网络并进的生活性消费服务平台。

（3）酒店服务

发行人及其下属子公司衢州东方集团所经营的酒店主要分布于衢州市商业中心和下辖县。衢州东方大酒店于 1994 年 10 月 18 日开业，酒店总部拥有商务房、豪华套房、精品房、总统套房等多种类型客房共 204 间（套）；风格各异的餐厅包厢 9 个，其中 10 楼四季厅、11 楼明珠厅是浙西地区最豪华的中式餐厅；拥有设施完备、功能齐全的各种多功能厅 8 个，可同时容纳 1000 余名宾客用餐；同时配备各类娱乐休闲设施，可以满足宾客不同的选择需求。多年来，东方大酒店始终以“崇尚品质、追求完美，宾至东方、温馨永存”为服务理念，秉承衢州独特的南孔儒家文化，用最具特色的浙西民情欢迎四方宾客。衢江东方大酒店于 2016 年 1 月 28 日试营业。成功接待了衢江区两会、浙江省连锁经营协会、饭店业协会、钱江论坛、等省内外较大影响力的会议和活动。2016 年 11 月 12 日通过浙江省星评委专家的四星级初评，12 月 31 日通过最终评定，并且卫生等级由 B 级提升至 A 级，也获评成为衢江区健康餐厅示范单位。全年营业收入 2,408.35 万元，取得了当年

开业当年盈利的成绩。西区东方大酒店于 2016 年 11 月 26 日试营业，当日就举办了两场大型宴会，以其优质服务、精美菜肴、富有激情的团队、优越的地理位置、优雅的环境，成为衢州西区酒店业一道亮丽而独特的风景线。发行人所经营的酒店均地处衢州市商贸中心，地理位置优越，在竞争中处于有利地位。发行人的酒店在衢州市酒店行业的高端市场具有一定的竞争优势。

（4）水务板块

公司水务业务除了自来水厂的工程建设以外，其他的各个环节都具有典型的自然垄断性质。水务行业是资本高度密集的行业，自来水管网等固定资产生命周期很长，水处理设施的使用年限至少为 25 年，通常认为进行重复建设是不符合经济效率的原则的，因而只有一家企业在一定的区域内进行垄断性经营。发行人水务集团水务业务细化程度已较高，已形成原水销售、制水、自来水供应、污水收集、污水处理和排放等业务，并按业务划分交由下属相应的经营法人主体运营，通过整合产业链的上中下游加强了内部的竞争机制，在国内同行业中具有体制与资源的优势。

发行人下属的水务集团是衢州市唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。目前水务集团通过个水厂之间管网互联，基本形成了以主城区为核心，覆盖城乡板块，并逐步向全市辐射的供水网络格局，截至 2020 年 3 月底，用水人口 28.87 万户，日平均供水量 23 万吨；同时，水质合格率达到 100%，供水能力达到 30 万吨/日。

在污水处理方面，水务集团承担了衢州市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作，投入运营污水处理厂 1 座，日污水处理能力达 10 万吨。经衢州市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。

（5）保障房

发行人保障房业务所建房屋主要为保障房，主要用于安置被拆迁的原住民。近年来，发行人充分发挥品牌建设及住宅产品的开发研究的优势，承接了锦西苑拆迁安置小区、兴华西苑小区安置房、新屋里一期安置项目等等安置房建设项目，已累计开发房地产超过 80 余万平方米，对于完善衢州市加快城乡一体化建设起到了一定的推动作用，在区域内处于行业领先地位，多年来垄断了市区更新改造、拆迁安置房和保障房建设业务。发行人保障房业务主要承载主体为衢州市基础设施投资有限责任公司、衢州市绿色发展集团有限公司、衢州市住房保障开发有限公司、衢州市柯城区利民城乡建设投资开发有限责任公司、衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。在衢州市安置房建设领域的主导优势巨大，并仍在不断加强。在当前衢州市重点加快发展的高铁新城、绿色产业集聚区等项目建设中，将通过实施棚户区改造等项目，使衢州市城市功能得到提升、发展空间得到拓展，同时，发行人自身实力和掌控资源也得到不断壮大。

2、竞争优势

发行人作为衢州市国有资产运营管理最重要的主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，在国有资产经营领域具备如下的优势：

（1）良好的政府资源优势

发行人是衢州市国有资产经营管理的最重要主体，得到了衢州市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得财政补贴收入的规模也将持续增长。

（2）突出的垄断地位

发行人作为衢州市重点构建的市场化运营的国有资产运营主体，是衢州市属国有企业集中、统一的出资和融资平台，其经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、商品销售、酒店服务、水务板块等众多行业，在衢州市处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着衢州市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

（3）下属企业的综合优势

发行人下属企业均为衢州市大型国有企业，各自都有突出的业务或知名的产品，在衢州市乃至浙江省具有一定的竞争优势和市场地位。从整体上看，发行人具备下属企业的综合竞争优势。

（4）较强的整体抗风险能力

发行人下属企业的行业各不相同。不同行业的景气周期和受宏观经济的影响不尽相同，某些行业出现的低谷可以由其他行业的繁荣来弥补，有利于发行人抵御非系统性风险。

（三）经营方针及发展战略

发行人是衢州市本级最大的国有资本控股平台。发行人是贯彻衢州市战略意图的产业投资主体。在服务于区域经济发展的同时，坚持以盈利为目标，通过专业化和市场化运作，确保国有资本的有进有退和保值增值目标的实现。以盘活资产、筹集资金、实施项目建设为主要经营内容，并以按时还本付息、防范风险、降低建设成本、加快项目推进为主要经营目标。具体业务涉及城市基础设施、土地开发；连锁酒店、百货经营；电力及水利水电设施的投资建设；道路、交通基础设施建设；企业资产的管理与经营；项目风险投资；土地开发经营；投资管理与咨询服务；物流园区基础设施配套建设等。

通过开展资本运作、整合，项目投融资等，塑造经营性主营业务，推动市级国有企业市场化转型，成为自负盈亏、独立运作的市场经济主体，优化市级国有资本布局结构。

发挥国有资本控股平台在资本运作方面的优势，架设国企连接社会多元资本的渠道，推动国有资本更好与社会资本融合，积极有序在子公司层面推进混合所有制经济结构建设，推动重点企业 IPO 和新三板挂牌工作。

发行人争取获得更高级别的信用评级。通过资本运作，打造千亿规模级别的国有资本运营平台，以提升国有资本运营公司独立的投融资和市场化运作能力为目标，构建多层次的项目投融资机制。争取在 3-5 年时间内，争取打造 AA+级别公司 2 家，AA 级别公司 3 家，控股 1 家以上上市公司，开展多样化的资本运营投资，推动区域内社会经济的平稳快速发展。

九、媒体质疑事项

报告期内，发行人未发生被媒体质疑的重大事项。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、最近三年及一期是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人经审计的 2018 年、2019 年和 2020 年度审计报告以及未经审计的 2021 年 1-9 月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅上述的报表、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

1、财务报告编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、审计情况

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表和现金流量表进行了审计，并出具中审亚太审字（2019）020538 号、中审亚太审字（2020）020113 号和中审亚太审字（2021）020315 号标准无保留意见的审计报告。

3、财务会计信息使用《企业会计准则》情况

公司 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年 1-6 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更及差错更正情况

1、会计政策变更

发行人 2018、2019 年和 2020 年的财务报告经中审亚太会计师事务所审计，并出具中审亚太审字（2019）020538 号、中审亚太审字(2020)020113 号和中审亚太审字（2021）020315 号标准无保留意见的审计报告。

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表: (1) 原“应收票据”和“应收账款”项目, 合并为“应收票据及应收账款”项目; (2) 原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报; (3) 原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报; (4) 原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报; (5) 原“应付票据”和“应付账款”项目, 合并为“应付票据及应付账款”项目; (6) 原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报; (7) 原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报; (8) 进行研究与开发过程中发生的费用化支出, 列示于“研发费用”项目, 不再列示于“管理费用”项目。

公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表 2017 年度财务报表, 受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	72,289,619.50	其他应收款	6,500,003,166.94
应收股利			
其他应收款	6,427,713,547.44		
在建工程	2,391,345,820.36	在建工程	2,391,418,035.20
工程物资	72,214.84		
应付利息	473,686,760.40		
应付股利	160,411.03	其他应付款	5,375,072,692.62
其他应付款	4,901,225,521.19		
长期应付款	4,549,098,344.67		
专项应付款	1,747,650,168.50	长期应付款	6,296,748,513.17

财政部于 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号), 自 2019 年 1 月 1 日起施行, 执行上述政策的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额

(1) “应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	按财政部规定执行	期初应收票据：增加 30,700,000.00 期初应收账款：增加 6,805,406,338.04 期初应收票据及应收账款：减少 6,836,106,338.04
(2) “应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	按财政部规定执行	期初应付票据：增加 883,000.00 期初应付账款：增加 1,130,923,234.02 期初应付票据及应付账款：减少 1,131,806,234.02

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更情况

报告期内，发行人无重大会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

2020 年发行人重大前期差错更正事项影响期初资产总额-405,759.83 元；期初所有者权益-405,759.83 元，其中影响期初未分配利润-405,759.83 元。

对期初合并报表的具体报表项目影响如下：

影响的报表项目	影响金额
其他非流动资产	166,708,111.61
持有至到期投资	-166,708,111.61
营业收入	-7,565,394.77
营业成本	-5,763,198.39
管理费用	-1,396,436.55
在建工程	-405,759.83
未分配利润	-405,759.83

其中，主要调整原因如下：

衢州市衢江区新农投资有限公司对衢州市衢江区禾和新能源科技有限公司股权、消薄飞地项目、新农都冷链建设项目、后溪镇食用菌种植园项目、柑橘产业扶贫项目、衢江区小微企业产业园项目等项目的投资不符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》中对“持有至到期投资”的定义是“指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产”，

以及证监会公告[2010]37号规定“持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，同时应有活跃的市场，可以取得其市场价格”等相关规定，故将其从持有至到期投资调整至其他非流动资产，影响金额为166,708,111.61元。

上期集团内部的业务招待费、水费、水务工程等未抵销完全，本期予以更正，调减2019年营业收入7,565,394.77元，营业成本5,763,198.39元，调减管理费用1,396,436.55元，调减在建工程405,759.83元，调减未分配利润405,759.83元。

上述前期差错更正未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

4、重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及重大资产重组。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2021年1-9月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	衢州市创微股权投资有限公司	资本市场服务	100.00
2	开化东方商厦有限公司	批发业	41.68
3	衢州市两山控股有限公司	资本市场服务	100.00
4	衢州汇衢股权投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	99.99
5	衢州市两山工程咨询管理有限公司	专业技术服务业	100.00
6	浙江瑞鸿供应链管理有限公司	批发业	100.00
7	浙江衢州南孔古城演艺文化传播有限公司	娱乐业	44.00
8	衢州市慧城市政工程有限公司	土木工程建筑业	100.00
9	衢州市智尚小镇开发有限公司	房地产业	100.00
2021年1-9月无不再纳入合并的公司			
2020年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	衢州市慧城绿化工程有限公司	公共设施管理业	100.00
2	衢州市慧城置业管理有限公司	房地产业	100.00
3	上海飞地生物技术开发有限公司	化学原料和化学制品制造业	100.00
4	衢州汇盛建材有限公司	批发业	100.00
5	衢州市城投起航置业有限公司	新闻和出版业	100.00
6	衢州市城发建材设备有限公司	租赁业	100.00

7	衢州市城建再生资源利用有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
8	衢州市城联贸易有限公司	批发业	51.00
9	衢州城投保创城市服务有限公司	公共设施管理业	51.00
10	衢州有礼市场经营管理有限公司	商务服务业	71.42
11	浙江衢州水业集团环境科技有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
12	衢州机场建设投资有限公司	新闻和出版业	100.00
13	衢州市信安航运建设发展有限公司	水上运输业	100.00
14	衢州市信安铁路投资发展有限公司	商务服务业	42.49
15	衢州市信安产业投资有限公司	衢州市	100.00
16	衢州先导文化传媒有限公司	衢州市	100.00
17	衢州市顺通石化能源有限公司	衢州市	65.50
18	衢州航空有限公司	衢州市	90.00
19	衢州碧桂园城市管理服务有限公司	衢州市	51.00
20	衢州市信安置业有限公司	衢州市	100.00
21	衢州市信安控股有限公司	资本市场服务	100.00
22	衢州市智慧房地产有限公司	房地产业	100.00
23	衢州市寺桥水库开发建设有限公司	水利、环境和公共设施管理业	100.00
24	衢州市民欣物业服务有限公司	房地产业	100.00
25	衢州市衢江区工业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
26	衢州市衢江区农业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
27	衢州市衢江山农农业开发有限公司	农、林、牧、渔业及辅助性活动	100.00
28	衢州市衢江山农农产品销售有限公司	批发业	100.00
29	衢州市衢江区山农资源科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
30	衢州市衢江区健康产业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
31	衢州市衢江区文化旅游投资开发有限公司	零售业	100.00
32	衢州市衢江区后后居民宿有限公司	居民服务业	51.43
33	衢州市衢江区交通投资集团有限公司	商务服务业	100.00
34	浙江海港衢州港务有限公司	水上运输业	66.60
35	衢州交通建筑工业化有限公司	土木工程建筑业	34.00
36	衢州市衢江区美丽乡村基础建设有限公司	批发业	100.00
37	衢州市衢江区中石化交通能源有限公司	批发业	51.00

38	衢州和正建设有限公司	房屋建筑业	100.00
39	衢州市衢江区交建建材销售有限公司	批发业	100.00
40	衢州市衢江区建设投资集团有限公司	商务服务业	100.00
41	衢州市衢江区能源发展有限公司	电力、热力生产和供应业	100.00
42	衢州市衢江区砂石资源经营管理有限公司	商务服务业	51.00
43	衢州市衢江区金投控股有限公司	资本市场服务	100.00
44	衢州市衢江区信用融资担保有限公司	其他金融业	100.00
45	衢州网新投资管理有限公司	商务服务业	70.00
46	衢州市衢江区崇军劳动服务有限公司	商务服务业	100.00
47	浙江信安大健康科技有限公司	科学研究和技术服务业	100.00
48	衢州市柯城区东方旅行社有限公司	商务服务业	41.68
49	开化东方广场酒店有限公司	住宿业	41.68
50	衢州兴衢产业发展有限公司	批发业	100.00
51	衢州市信用服务有限公司	商务服务业	100.00
52	衢州市两山企业管理有限公司	商务服务业	100.00
53	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	商务服务业	100.00
54	衢州市东南数研科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00
55	衢州市西区投资有限公司	商务服务业	100.00
56	衢州市四通石油经营有限公司	批发业	100.00
57	浙江省衢州安顺石油有限公司	零售业	60.00
58	衢州市中石化交通石油有限公司	批发业	51.00
59	衢州市衢江控股集团有限公司	商务服务业	100.00
60	衢州市衢江区沈家环保有限公司	水的生产和供应业	100.00
61	衢州市衢江区沈家水务有限公司	水的生产和供应业	100.00
62	衢州市衢江区森衢种业有限公司	林业	100.00
63	衢州市衢江区田园康养农业开发有限公司	商务服务业	100.00
64	衢州市衢江区粮食收储有限公司	批发业	100.00
65	衢州衢江农业生态资源运营有限公司	批发业	90.00
66	衢州衢江山农市场开发有限公司	其他服务业	100.00
67	衢州衢南旅游发展有限公司	公共设施管理业	51.00
68	衢州市衢江区振兴公路养护工程有限公司	道路运输业	100.00
69	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	科学研究和技术服务业	81.00

70	衢州市衢江区建投城市运营管理有限公司	房地产业	100.00
71	衢州市衢江区宏业物业管理有限公司	房地产业	100.00
72	衢州市衢江区城市建设投资有限公司	商务服务业	100.00
73	衢州市衢江区广播电视台网络有限公司	专业技术服务业	100.00
74	浙江辉博电力设备制造有限公司	金属制品业	40.00
2020 年度不再纳入合并的子公司			
1	衢州柯城乡村淘电子商务有限公司	批发业	0.00
2	衢州信东城开投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	0.00
2019 年度新纳入合并的子公司			
1	浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司	非金属矿物制品业	34.00
2	衢州桑德绿发水务有限公司	生态保护和环境治理业	100.00
3	衢州城欣文旅资产管理有限公司	商务服务业	100.00
4	浙江信安数智科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	47.50
5	衢州市交通资源投资管理有限公司	商务服务业	100.00
6	衢州市智慧产业投资发展有限公司	商务服务业	100.00
7	衢州市交通枢纽建设发展有限公司	房地产业	100.00
8	衢州宝红房地产开发有限公司	房地产业	34.00
9	衢州市幸福产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
10	衢州市科创产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
11	衢州市智慧产业股权投资有限公司	商务服务业	100.00
12	衢州三衢味品牌发展有限公司	批发业	
13	衢州市大花园建设投资发展有限公司	商务服务业	100.00
14	浙江信安融资租赁有限公司	货币金融服务	100.00
15	浙江信安商业保理有限公司	其他金融业	100.00
16	衢州市乡村振兴发展有限公司	批发业	100.00
17	衢州绿发置业有限公司	房地产业	100.00
18	浙江衢州南孔文化创意传播有限公司	商务服务业	55.00
19	衢州市顺达公路养护工程有限公司	道路运输业	100.00
20	衢州国通公路投资开发有限公司	土木工程建筑业	66.67
21	衢州宝红建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	66.00
22	衢州宝业房地产开发有限公司	房地产业	66.00
2019 年度不再纳入合并的子公司			

1	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	科学研究和技术服务业	27.00
2	衢州市衢江区交通投资有限公司	商务服务业	0.00
3	衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司	房地产业	0.00
4	衢州市捷勤咨询服务有限公司	商务服务业	0.00
2018 年度新纳入合并的子公司			
1	衢州市西区崇军劳动服务有限公司	商务服务业	100.00
2	衢州市集聚区崇军劳动服务有限公司	商务服务业	100.00
3	衢州市东港供水服务有限公司	水的生产和供应业	97.90
4	衢州绿发管廊有限公司	公共设施管理业	100.00
5	衢州绿色产业集聚区公共交通有限公司	道路运输业	99.00
6	衢州城建设计有限公司	专业技术服务业	100.00
7	衢州市基础设施投资基金有限公司	资本市场服务	51.00
8	浙江衢交建设工程有限公司	道路运输业	100.00
9	衢州市柯城区绿创森林运动有限责任公司	商务服务业	100.00
10	衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司	房地产业	
11	衢州市衢江区巨芯投资管理合伙企业	商务服务业	100.00
12	衢州江山东方广场商贸有限公司	零售业	41.68
13	衢州新宏东方商业管理有限公司	零售业	41.68
14	浙江东方广场实业有限公司	零售业	41.68
15	浙江江山东方文华饭店有限公司	餐饮业	41.68
16	衢州市金融投资管理有限公司	商务服务业	80.00
17	衢州市绿色产业引导基金有限公司	商务服务业	64.00
2018 年度无不再纳入合并的子公司			

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

1、2021 年 1-9 月合并报表无重大范围变化。

2、2020 年合并报表范围发生重大变化及原因：

2020 年，发行人纳入合并报表范围较 2019 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 20 家并表主体，减少纳入合并报表内公司数 2 家。具体新增子公司情况如下：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	衢州市西区投资有限公司	无偿划转	衢州市	商务服务业	30,000	100.00
2	衢州市四通石油经营有限公司	无偿划转	衢州市	批发业	188	100.00
3	浙江省衢州安顺石油有限公司	无偿划转	衢州市	零售业	115	60.00
4	衢州市中石化交通石油有限公司	无偿划转	衢州市柯城区	批发业	48.04	51.00
5	衢州市衢江控股集团有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	50,000	100.00
6	衢州市衢江区沈家环保有限公司	无偿划转	衢州市	水的生产和供应业	5,000	100.00
7	衢州市衢江区沈家水务有限公司	无偿划转	衢州市	水的生产和供应业	5,000	100.00
8	衢州市衢江区森衢种业有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	林业	1,500	100.00
9	衢州市衢江区田园康养农业开发有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	10,000	100.00
10	衢州市衢江区粮食收储有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	批发业	350	100.00
11	衢州衢江农业生态资源运营有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	批发业	30,000	90.00
12	衢州衢江山农市场开发有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	其他服务业	1,000	100.00
13	衢州衢南旅游发展有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	公共设施管理业	5,000	51.00
14	衢州市衢江区振兴公路养护工程有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	道路运输业	1,000	100.00
15	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	科学研究和技术服务业	20,000	81.00
16	衢州市衢江区建投城市运营管理有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	房地产业	500	100.00
17	衢州市衢江区宏业物业管理有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	房地产业	50	100.00
18	衢州市衢江区城市建设投资有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	商务服务业	10,000	100.00
19	衢州市衢江区广播电视台网络有限公司	无偿划转	衢州市衢江区	专业技术服务业	1,000	100.00
20	浙江辉博电力设备制造有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	金属制品业	12,675	40.00

2020 年末合并范围减少的公司情况：

- (1) 衢州柯城乡村淘电子商务有限公司已于本期注销。
- (2) 衢州信东城开投资合伙企业(有限合伙)已于 2019 年 11 月 12 日注销，上期未披露。

3、2019 年度合并报表范围发生重大变化及原因

2019 年末纳入合并报表范围较 2018 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 8 家并表主体，减少 4 家并表主体。具体如下：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	浙江宝红建筑工业化制造有限责任公司	非同一控制下企业合并	衢州市	非金属矿物制品业	10,000	34.00
2	衢州桑德绿发水务有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	生态保护和环境治理业	14,040.55	100.00
3	衢州城欣文旅资产管理有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	商务服务业	500	100.00
4	浙江信安数智科技有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	信息传输、软件和信息技术服务业	1,335.40	47.50
5	衢州市顺达公路养护工程有限公司	无偿划转	衢州市	道路运输业	5,000	100.00
6	衢州国通公路投资开发有限公司	无偿划转	衢州市	土木工程建筑业	3,000	66.67
7	衢州宝红建设有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市衢江区	建筑装饰、装修和其他建筑业	5,000	66.00
8	衢州宝业房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	房地产业	5,000	66.00

2019 年末合并范围减少的公司情况：

(1) 衢州市衢江区国有资产经营有限公司对衢州市衢江区城乡建设发展有限公司投资在 2018 年度为 5,400 万元，占城乡建设公司股本总额的 54%，本期因衢州市衢江区建设投资集团有限公司增资 10,000 万元导致衢州市衢江区国有资产经营有限公司占城乡建设公司股本总额为 27%，进而导致衢州市衢江区国有资产经营有限公司对城乡建设公司失去控制。

(2) 衢州市衢江控股有限公司对衢州市衢江区交通投资有限公司增资 39,000 万元，导致本期衢州市衢江区国有资产经营有限公司对衢州市衢江区交通投资有限公司失去控制。

(3) 2019 年 3 月，根据国有产权交易合同，本公司将衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司 100% 股权以 841.63 万元的价格转让给祥生地产集团有限公司。

(4) 衢州市捷勤咨询服务有限公司已于本期注销。

4、2018 年度合并报表范围发生重大变化及原因

2018 年，发行人纳入合并报表范围较 2017 年末除新设子公司外，通过无偿划转和非同控合并新增 4 家并表主体。截至 2018 年末，纳入合并报表企业共计 103 家。新增具体情况详见下表：

序号	企业名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	衢州市东港供水服务有限公司	非同一控制下企业合并	衢州市	水的生产和供应业	150	97.90
2	浙江衢交建设工程有限公司	非同一控制下合并	衢州市	道路运输业	10,000	100.00
3	衢州市金融投资管理有限公司	非同一控制下合并	衢州市	商务服务业	10,000	80.00
4	衢州市绿色产业引导基金有限公司	非同一控制下合并	衢州市	商务服务业	40,000	64.00

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人已公告了 2021 年 1-9 月财务报表，根据发行人提供的 2021 年 1-9 月财务数据，截至 2021 年 9 月末，发行人资产总额为 14,692,956.51 万元，负债总额为 8,161,399.16 万元；2021 年 1-9 月，发行人营业收入为 557,660.58 万元，归属于母公司股东的净利润为 26,333.22 万元。

2020 年，发行人并入衢州市衢江控股集团有限公司和衢州市西区投资有限公司。发行人并入两家公司导致 2020 年末自身资产总额增加了 3,188,409.21 万元，负债总额增加了 1,395,523.81 万元，所有者权益总额增加了 1,792,885.40 万元。

（该数据仅为简单合计，暂未考虑合并抵消）

根据 2020 年审计报告，截至 2020 年末，衢州市衢江控股集团有限公司资产总额为 2,242,498.16 万元，负债总额为 1,083,424.79 万元，所有者权益总额为 1,159,073.37 万元；2020 年度，衢州市衢江控股集团有限公司营业收入为 116,328.10 万元，净利润为 11,976.29 万元。

根据 2020 年审计报告，截至 2020 年末，衢州市西区投资有限公司资产总额为 945,911.05 万元，负债总额为 312,099.02 万元，所有者权益总额为 633,812.03 万元；2020 年度，衢州市西区投资有限公司营业收入为 4,922.01 万元，净利润为 9,909.84 万元。发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	1,869,184.37	1,711,063.51	1,079,432.91	651,091.47
应收票据	230.50	28.97	-	3,070.00
应收账款	561,129.97	577,136.37	433,036.18	680,540.63
预付款项	588,553.00	370,038.22	365,975.33	391,011.97
其他应收款	949,669.69	740,552.87	673,330.87	729,132.89
存货	3,873,865.28	3,537,720.91	2,129,182.15	1,932,631.33
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	443,321.42	405,586.92	338,913.05	360,459.39
流动资产合计	8,285,954.24	7,342,127.77	5,019,870.49	4,747,937.68
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	648,915.42	388,825.81	253,235.09	240,286.85
持有至到期投资	20,800.81	6,781.00	23,451.81	20,387.80
长期应收款	184,400.78	99,810.09	5,367.60	130,500.00
长期股权投资	175,806.81	165,422.12	70,561.95	45,732.66
投资性房地产	1,382,517.86	1,203,751.47	913,289.77	517,661.43
固定资产	536,394.27	487,512.14	305,618.86	310,970.69
在建工程	2,126,603.79	1,407,826.59	494,309.10	264,524.59
生物性生物资产	823.71	810.18	-	-
无形资产	942,299.80	590,963.26	139,452.21	101,347.15
商誉	2,689.84	2,689.84	2,461.97	-
长期待摊费用	36,413.70	34,296.97	25,795.96	19,786.99
递延所得税资产	4,572.57	4,488.12	3,578.00	3,058.96
其他非流动资产	344,762.91	243,351.70	255,076.36	265,561.44
非流动资产合计	6,407,002.27	4,636,529.28	2,492,198.68	1,919,818.56
资产总计	14,692,956.51	11,978,657.05	7,512,069.17	6,667,756.24
流动负债：				

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	326,766.00	193,114.21	5,003.99	36,850.00
应付票据	34,776.04	33,640.11	21,595.54	88.30
应付账款	272,882.54	216,266.62	69,050.41	113,092.32
预收款项	495,933.12	330,735.57	274,926.94	241,806.06
应付职工薪酬	4,577.65	6,288.08	3,576.00	2,856.48
应交税费	30,085.34	35,635.92	11,486.38	11,940.77
其他应付款	766,599.01	645,765.64	783,279.41	561,251.39
一年内到期的非流动负债	530,322.22	338,515.55	146,805.81	90,798.38
其他流动负债	3,073.80	3,529.23	1,107.71	812.68
流动负债合计	2,465,015.71	1,803,490.93	1,316,832.20	1,059,496.38
非流动负债:	-			
长期借款	2,261,871.22	1,862,988.19	1,519,004.57	1,459,156.60
应付债券	1,673,185.68	1,384,591.61	835,020.15	378,775.98
长期应付款	1,552,825.55	1,322,323.85	448,925.84	837,824.88
预计负债	3,412.00	96.12	-	-
递延所得税负债	112,641.49	83,959.26	67,406.34	57,667.30
递延收益	75,609.82	63,485.22	51,640.20	43,991.45
其他非流动负债	16,837.68	16,607.29	69,267.98	58,519.80
非流动负债合计	5,696,383.45	4,734,051.53	2,991,265.08	2,835,936.01
负债合计	8,161,399.16	6,537,542.46	4,308,097.28	3,895,432.39
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	203,459.77	200,000.00	200,000.00	38,000.00
资本公积	5,052,869.56	4,277,636.81	2,274,953.07	2,107,053.61
其它综合收益	255,711.62	77,633.24	52,213.41	38,440.24
盈余公积	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,828.40
一般风险准备	199.62	194.88	160.72	89.73
未分配利润	606,195.51	573,634.34	490,347.48	441,490.56
归属于母公司所有者权益合计	6,121,280.34	5,131,943.52	3,020,518.93	2,627,902.54
少数股东权益	410,277.02	309,171.07	183,452.96	144,421.31

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
所有者权益合计	6,531,557.36	5,441,114.59	3,203,971.89	2,772,323.85
负债和所有者权益总计	14,692,956.51	11,978,657.05	7,512,069.17	6,667,756.24

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	557,660.58	460,166.03	408,750.78	398,760.81
营业收入	557,660.58	460,166.03	408,750.78	398,760.81
营业总成本	547,018.38	442,993.59	432,032.69	419,932.04
营业成本	437,352.85	356,744.12	351,393.79	354,905.36
税金及附加	8,376.57	12,256.15	8,791.72	6,236.18
销售费用	22,052.71	19,716.68	17,441.14	13,181.08
研发费用	1,697.11	2,054.47	742.11	-
管理费用	46,306.74	47,917.91	40,010.73	31,054.98
财务费用	31,232.40	4,304.27	13,653.19	11,404.13
资产减值损失	-13.11	-1,982.21	-4,560.50	3,150.30
加：其他收益	8,656.47	45,225.02	52,883.91	33,042.16
投资净收益	12,912.12	20,719.80	22,963.36	21,720.45
公允价值变动净收益	3,862.17	28,236.79	20,309.42	24,627.01
资产处置收益	413.68	3,782.54	1,340.19	9,977.51
营业利润	36,473.52	113,154.37	69,654.48	68,195.89
加：营业外收入	4,390.41	4,083.01	3,331.82	6,185.62
减：营业外支出	2,766.33	1,555.02	2,826.18	1,755.17
利润总额	38,097.61	115,682.36	70,160.12	72,626.33
减：所得税	5,536.44	25,981.69	11,401.13	9,743.18
净利润	32,561.17	89,700.67	58,758.99	62,883.15
持续经营净利润	32,561.17	89,700.67	58,758.99	62,883.15
减：少数股东损益	6,227.95	11,656.01	9,815.23	9,325.64
归属于母公司所有者的净利润	26,333.22	78,044.66	48,943.76	53,557.52
加：其他综合收益	-	6,971.86	13,773.17	3,852.37

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
综合收益总额	32,561.17	96,672.52	72,532.16	66,735.52
减：归属于少数股东的综合收益总额	6,227.95	11,656.01	9,815.23	9,325.64
归属于母公司普通股东综合收益总额	26,333.22	85,016.52	62,716.93	57,409.89

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	646,162.86	585,908.00	438,361.10	312,428.26
收到的税费返还	15,215.69	10,521.73	1,208.00	479.38
收到其他与经营活动有关的现金	759,912.85	645,801.54	519,696.96	594,505.08
经营活动现金流入小计	1,421,291.40	1,242,231.27	959,266.07	907,412.72
购买商品、接受劳务支付的现金	617,352.85	902,452.92	667,374.22	614,327.09
支付给职工以及为职工支付的现金	40,714.02	49,256.48	40,812.55	31,143.98
支付的各项税费	66,006.09	29,695.50	25,300.86	22,323.54
支付其他与经营活动有关的现金	676,619.36	513,431.39	418,553.02	389,411.02
经营活动现金流出小计	1,400,692.32	1,494,836.29	1,152,040.65	1,057,205.63
经营活动产生的现金流量净额	20,599.08	-252,605.02	-192,774.58	-149,792.91
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	332,460.83	3,298,223.99	2,079,679.36	1,647,913.61
取得投资收益收到的现金	12,912.12	2,863.71	23,062.47	25,602.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,266.38	1,857.93	1,786.38	772.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,065.00	547.35	841.63	-
收到其他与投资活动有关的现金	61,752.16	336,694.49	24,071.46	38,018.74
投资活动现金流入小计	423,456.49	3,640,187.47	2,129,441.31	1,712,306.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,296,522.53	925,086.25	478,418.79	247,833.98
投资支付的现金	365,007.96	3,035,576.17	2,005,833.84	1,358,141.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	129.07
支付其他与投资活动有关的现金	11,822.43	299,044.88	148,406.71	66,962.42

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	1,673,352.93	4,259,707.30	2,632,659.34	1,673,066.57
投资活动产生的现金流量净额	-1,249,896.44	-619,519.83	-503,218.04	39,240.22
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	869,759.11	670,282.68	688,522.01	312,405.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	49,175.00	20,000.00
取得借款收到的现金	1,281,087.60	1,014,231.80	585,592.86	360,820.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52,556.00	164,163.34	339,731.46	308,147.42
筹资活动现金流入小计	2,203,402.71	1,848,677.82	1,613,846.33	981,372.42
偿还债务支付的现金	101,783.19	595,370.23	374,222.41	259,105.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,058.75	103,248.12	105,913.57	140,639.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	16,142.54	212,985.84	194,489.96	211,669.97
筹资活动现金流出小计	215,984.48	911,604.19	674,625.94	611,414.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,987,418.22	937,073.63	939,220.39	369,957.45
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	532.59	133.07	-
现金及现金等价物净增加额	758,120.86	65,481.38	243,360.84	259,404.76
期初现金及现金等价物余额	830,176.01	764,694.63	521,333.79	261,929.03
期末现金及现金等价物余额	1,588,296.87	830,176.01	764,694.63	521,333.79

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产:				
货币资金	1,667,486.95	1,319,414.59	557,189.15	374,344.56
预付款项	17.37	23.79	41,965.92	62,945.88
应收账款	20.00	-	-	-
其他应收款	1,344,766.57	1,209,868.99	893,654.81	514,303.02
其他流动资产	-	278,619.88	214,976.27	340,000.03

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	3,012,290.88	2,807,927.25	1,707,786.15	1,291,593.48
非流动资产:				
可供出售金融资产	10.00	10.00	10.00	750.00
持有至到期投资	-	6,781.00	6,781.00	6,781.00
长期股权投资	1,163,475.05	1,050,625.76	849,253.05	709,039.05
固定资产	16,320.61	16,696.29	402.37	341.85
在建工程	6,780.45	6,780.45	5,010.18	730.00
无形资产	15.41	17.39	20.03	22.67
长期待摊费用	2,030.34	-	-	-
递延所得税资产	190.62	190.62	218.75	245.25
其他非流动资产	22.41	22.41	22.41	22.41
非流动资产合计	1,188,844.89	1,081,123.93	861,717.79	717,932.23
资产总计	4,201,135.77	3,889,051.17	2,569,503.93	2,009,525.71
流动负债:				
短期借款	-	50,413.00	-	-
应付账款	0.01	-	-	-
预收款项	94.84	19.22	9.84	9.54
应付职工薪酬	153.48	225.00	-	-
应交税费	67.56	138.66	1.39	135.54
其他应付款	1,909,270.88	1,769,845.87	1,000,831.99	789,844.76
一年内到期的非流动负债	117,500.00	36,500.00	35,000.00	-
流动负债合计	2,027,086.76	1,857,141.75	1,035,843.23	789,989.84
非流动负债:				
长期借款	226,292.89	268,065.11	275,109.56	286,390.00
应付债券	800,000.00	720,000.00	380,000.00	190,000.00
其他非流动负债	9,497.63	8,197.63	8,197.63	8,197.64
非流动负债合计	1,035,790.52	996,262.74	663,307.19	484,587.63
负债合计	3,062,877.28	2,853,404.50	1,699,150.42	1,274,577.47
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	203,459.77	200,000.00	200,000.00	38,000.00

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本公积	936,183.97	838,394.00	673,361.29	700,114.58
盈余公积	2,844.26	2,844.26	2,844.26	2,828.40
未分配利润	-4,229.50	-5,591.58	-5,852.03	-5,994.73
所有者权益合计	1,138,258.50	1,035,646.68	870,353.52	734,948.24
负债和所有者权益总计	4,201,135.77	3,889,051.17	2,569,503.93	2,009,525.71

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	544.84	29.21	382.80	339.78
营业成本	-	-	-	13.86
税金及附加	106.19	277.91	109.11	49.25
管理费用	1,073.69	1,048.06	611.08	542.95
财务费用	-1,092.85	7,632.28	15,117.44	16,549.47
其中：利息费用	55,602.55	76,291.97	47,701.04	49,999.96
利息收入	-56,731.92	68,770.97	32,594.20	33,456.09
资产减值损失	-	112.53	106.01	-2.11
加：其他收益	-	10.77	-	-
投资净收益	1,644.79	9,127.41	15,682.03	19,189.63
资产处置损益	-468.65	-	-	-
营业利润	1,633.95	321.68	333.21	2,376.00
加：营业外收入	4.33	2.70	14.83	28.71
减：营业外支出	269.50	35.80	162.97	170.00
利润总额	1,368.78	288.58	185.07	2,234.71
减：所得税	6.70	28.13	26.50	-245.25
净利润	1,362.08	260.45	158.56	2,479.96
持续经营净利润	1,362.08	260.45	158.56	2,479.96
综合收益总额	1,362.08	260.45	158.56	2,479.96

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	301.82	809.06	1,085.37	547.37
收到其他与经营活动有关的现金	279,594.45	251,895.65	159,548.46	264,438.29
经营活动现金流入小计	279,896.27	252,704.71	160,633.83	264,985.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,645.24	1,691.96	418.58	35.40
支付给职工以及为职工支付的现金	357.80	479.06	302.99	221.37
支付的各项税费	135.90	1,316.54	635.38	1,214.11
支付其他与经营活动有关的现金	395,244.79	528,668.19	551,884.57	204,014.06
经营活动现金流出小计	397,383.73	532,155.75	553,241.52	205,484.94
经营活动产生的现金流量净额	-117,487.46	-279,451.04	-392,607.69	59,500.72
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	190,048.68	3,285,330.00	2,066,416.04	1,646,621.85
取得投资收益收到的现金	24,846.37	3,634.39	16,081.85	21,204.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,487.99	-	-	-
投资活动现金流入小计	217,383.04	3,288,964.39	2,082,497.90	1,667,826.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,588.91	18,215.34	4,341.80	3.26
投资支付的现金	98,777.77	4,025,968.73	2,243,573.17	1,199,609.98
支付其他与投资活动有关的现金	4,999.21	-	-	-
投资活动现金流出小计	114,365.89	4,044,184.08	2,247,914.97	1,199,613.24
投资活动产生的现金流量净额	103,017.15	-755,219.69	-165,417.07	468,212.86
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	295,739.24	435,408.80	385,214.00	140,288.00
取得借款收到的现金	388,000.00	79,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	26,397.43	5,046,124.04	2,868,596.88	1,761,269.02
筹资活动现金流入小计	710,136.68	5,560,532.84	3,253,810.88	1,901,557.02
偿还债务支付的现金	491,168.11	64,131.44	36,280.44	34,240.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,471.24	57,803.82	40,564.74	50,562.34
支付其他与筹资活动有关的现金	8,264.61	4,217,471.33	2,598,159.50	2,148,669.01

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动现金流出小计	604,903.96	4,339,406.60	2,675,004.68	2,233,471.35
筹资活动产生的现金流量净额	105,232.71	1,221,126.24	578,806.19	-331,914.33
现金及现金等价物净增加额	90,762.40	186,455.52	20,781.43	195,799.24
期初现金及现金等价物余额	1,576,724.54	268,120.36	247,338.92	51,539.68
期末现金及现金等价物余额	1,667,486.95	454,575.87	268,120.36	247,338.92

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
总资产（亿元）	1,469.30	1,197.87	751.21	666.78
总负债（亿元）	816.14	653.75	430.81	389.54
全部债务（亿元）	482.69	381.28	250.58	196.56
所有者权益（亿元）	653.16	544.11	320.40	277.23
营业总收入（亿元）	55.77	46.02	40.88	39.88
营业利润（亿元）	3.65	11.32	6.97	6.82
利润总额（亿元）	3.81	11.57	7.02	7.26
净利润（亿元）	3.26	8.97	5.88	6.29
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.51	-1.23	-4.20	-3.27
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.63	7.80	4.89	5.36
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.06	-25.26	-19.28	-14.98
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-124.99	-61.95	-50.32	3.92
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	198.74	93.71	93.92	37.00
流动比率	3.36	4.07	3.81	4.48
速动比率	1.79	2.11	2.20	2.66
资产负债率（%）	55.55	54.58	57.35	58.42
债务资本比率	0.43	0.41	0.44	0.41
营业毛利率（%）	21.57	22.47	14.03	11.00
平均总资产回报率（%）	1.02	1.19	0.99	1.67

主要财务数据和财务指标				
项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
加权平均净资产收益率 (%)	0.54	2.08	1.97	2.43
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.09	-0.28	-1.41	-1.18
EBITDA(万元)	-	193,967.34	127,261.08	125,219.90
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.05	0.06
EBITDA 利息倍数	-	1.38	1.20	0.89
应收账款周转率	0.98	0.91	0.73	0.65
存货周转率	0.12	0.13	0.17	0.24

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
 （2）流动比率=流动资产/流动负债；
 （3）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
 （4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
 （5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
 （6）平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；
 （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
 （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
 （9）EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
 （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
 （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
 （12）存货周转率=营业成本/平均存货；
 （13）利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
 （14）现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
 （15）贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
 （16）利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，根据《衢州市国有资本运营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

本期发行未进行债项评级安排。

发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为本次债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、优势

（1）业务地位突出。衢州国资是衢州市最重要的基础设施建设主体及国有资产运营主体，在全市重点发展建设区域的基础设施建设领域居于主导地位。

（2）业务多元化发展。衢州国资业务开展趋于多元化。其中基础设施建设及水务业务具有一定区域垄断优势；下属东方股份已于新三板上市，网点布局持续完善，具备一定区域竞争力。

（3）权益资本持续增大。作为衢州市最重要的基础设施建设主体，衢州国资获得了政府在股权无偿拨入、项目拨款、资产注入等方面的持续有力支持，净资产得以快速扩充。

（4）现金类资产储备较充裕。近年来衢州国资现金类资产储备保持充裕，可为公司债务偿付提供一定保障。

2、关注

（1）土地市场波动风险。衢州国资部分基建业务资金平衡对土地出让金依赖较大，回款易受土地出让行情及土地出让安排等因素影响。

（2）债务扩张风险。衢州国资主业获现情况较好，但因区域投建进程加快及合并范围扩大，公司刚性债务快速扩张，债务压力不断积累，且存量项目后续待投入资金规模较大，公司面临债务扩张风险。

(3) 占款风险。衢州国资应收政府和其他市属单位的款项规模较大，主要为工程款和周转借款，若回款不及时，或将对公司资产质量及经营现金流状况产生负面影响。

(4) 担保代偿风险。衢州国资下属担保公司融资性担保已增至较大规模，担保对象主要为衢州市中小微企业，存在担保代偿风险。

(三) 报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 509.35 亿元，已使用额度 282.36 亿元，尚未使用的授信额度为 226.99 亿元。截至 2020 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 267.96 亿元，已使用额度 205.61 亿元，尚未使用的授信额度为 62.35 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

表：截至 2021 年 9 月末发行人授信情况明细

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	3.50	2.58	0.92
工商银行	41.93	29.09	12.84
杭州银行	27.70	21.13	6.57
华夏银行	15.45	11.36	4.09
建设银行	40.74	35.06	5.68
交通银行	17.04	15.94	1.10
金华银行	0.50	0.50	-
开化农商银行	1.14	0.20	0.94
国家开发银行	60.80	50.90	9.90
柯城农商银行	1.74	1.60	0.14
宁波银行	14.60	11.10	3.50
农发行	58.86	21.61	37.25

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业银行	105.04	51.57	53.47
浦发银行	3.70	2.08	1.62
衢江农商银行	2.87	0.76	2.11
温州银行	30.50	3.50	27.00
招商银行	63.68	13.53	50.15
浙商银行	0.45	0.45	-
中国银行	10.67	3.05	7.62
中信银行	8.44	6.34	2.10
合计	509.35	282.36	226.99

表：截至 2020 年末发行人授信情况明细

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	13.53	4.39	9.13
工商银行	35.16	27.89	7.27
光大银行	0.10	-	0.10
国开行	45.25	38.65	6.60
杭州银行	21.53	15.81	5.72
华夏银行	9.47	7.71	1.76
建设银行	23.76	15.41	8.36
交通银行	11.89	5.74	6.15
宁波银行	7.80	7.80	-
农发行	15.22	15.22	-
农业银行	45.41	38.27	7.14
衢江农村信用社	0.86	0.86	-
世界银行	0.77	0.77	-
温州银行	1.80	1.80	-
兴业银行	3.00	-	3.00
邮储银行	1.40	1.00	0.40
招商银行	10.97	10.27	0.70
浙商银行	0.41	0.40	0.01
中信银行	7.50	1.49	6.02
中国银行	10.63	10.63	-

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恒丰银行	1.50	1.50	-
合计	267.96	205.61	62.35

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 30 只/189.70 亿元，累计偿还债券 16.50 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在延迟支付债券利息或本金的情况。截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 231.48 亿元（不包含海外债），明细如下：

表：截至本募集说明书摘要签署日发行人及下属企业存续债券及债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	19 衢资 01	2019/10/22	2022/10/24	2024/10/24	5.00	15.00	4.20	15.00	存续
2	20 衢资 01	2020/3/5	2023/3/9	2025/3/9	5.00	8.00	3.50	8.00	存续
3	20 衢资 02	2020/4/21	2023/4/23	2025/4/23	5.00	7.00	3.40	7.00	存续
4	20 衢资 03	2020/12/11	2023/12/15	2025/12/15	5.00	8.00	4.35	8.00	存续
5	21 衢资 01	2021/3/5	2024/3/9	2026/3/9	5.00	12.00	4.18	12.00	存续
6	17 汇盛 01	2017/4/7	2020/4/13	2022/4/12	5.00	5.00	5.80	4.50	存续
7	17 汇盛 02	2017/6/22	2020/6/29	2022/6/26	5.00	2.40	6.28	2.40	存续
8	17 汇盛 03	2017/10/19	2020/10/23	2022/10/23	5.00	4.60	6.49	4.60	存续
9	19 汇盛 01	2019/11/15	2022/11/19	2024/11/19	5.00	9.20	5.10	9.20	存续
10	19 衢州 01	2019/6/28	-	2022/6/28	3.00	1.00	6.30	1.00	存续
11	20 衢城 01	2020/10/26	-	2023/10/29	3.00	7.00	4.45	7.00	存续
12	21 衢城 01	2021/6/25	-	2024/6/29	3.00	8.00	3.91	8.00	存续
13	G19 衢交 1	2019/12/5	2022/12/9	2024/12/9	5.00	5.00	4.48	5.00	存续
14	G20 衢交 1	2020/2/28	2023/3/3	2025/3/3	5.00	5.00	3.80	5.00	存续
15	20 衢金 01	2020/11/26	-	2023/11/30	3.00	5.00	4.64	5.00	存续
16	21 衢金 01	2021/4/16	-	2024/4/20	3.00	5.00	4.28	5.00	存续

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
17	21 衢江 01	2021/3/5	-	2024/3/9	3.00	5.00	4.30	5.00	存续
18	21 衢江 02	2021/4/20	-	2024/4/23	3.00	5.00	4.15	5.00	存续
19	21 衢控 01	2021/4/15	-	2024/4/19	3.00	5.00	4.20	5.00	存续
20	21 衢控 02	2021/6/10	-	2024/6/15	3.00	5.00	3.89	5.00	存续
21	21 衢资 02	2021/11/16	-	2024/11/16	3.00	4.50	3.44	4.50	存续
22	21 衢基 01	2021/11/16	2024/11/18	2026/11/18	5.00	7.00	3.69	7.00	存续
公司债券小计		-	-	-	138.70	-	138.20	-	
23	18 衢州国资 MTN001	2018/7/18	-	2023/7/20	5.00	10.00	5.85	10.00	存续
24	19 衢州国资 MTN001	2019/4/15	-	2024/4/17	5.00	10.00	4.70	10.00	存续
25	20 衢州国资 MTN001	2020/3/11	-	2025/3/13	5.00	10.00	3.68	10.00	存续
26	21 衢州国资 SCP001	2021/8/25	-	2022/5/24	0.74	4.00	2.67	4.00	存续
27	21 衢州国资 SCP002	2021/9/15	-	2022/6/14	0.74	3.00	2.80	3.00	存续
28	21 衢州国资 SCP003	2021/10/25	-	2022/7/24	0.74	8.00	2.90	8.00	存续
29	21 衢州交投 MTN002	2021/9/1	2024/9/3	2026/9/3	5.00	3.00	3.42	3.00	存续
30	21 衢州交投 SCP005	2021/11/23	-	2022/8/21	0.74	3.00	2.58	3.00	存续
31	21 衢州交投 SCP004	2021/11/2	-	2022/3/21	0.74	4.00	2.58	4.00	存续
32	21 衢州交投 SCP003	2021/8/4	-	2022/5/3	0.74	4.00	2.68	4.00	存续
33	21 衢州交投 SCP002	2021/6/22	-	2022/3/21	5.00	5.00	2.78	5.00	存续
34	21 衢州交投 MTN001	2021/4/21	-	2026/4/23	5.00	3.00	3.88	3.00	存续
35	20 衢州城投 ABN001 优先	2020/4/28	2023/4/22	2028/7/22	8.23	7.00	3.53	5.28	存续
36	20 衢州城投 ABN001 次	2020/4/28	-	2028/7/22	8.23	0.50	-	0.50	存续
37	21 汇盛投资 SCP001	2021/10/20	-	2022/7/18	0.74	3.00	3.50	3.00	存续
债务融资工具小计		-	-	-	77.50	-	75.78	-	
38	PR 汇盛债	2016/3/14	-	2024/3/15	8.00	10.00	4.49	5.50	存续
39	19 柯城国资债	2019/12/3	-	2026/12/3	7.00	12.00	5.90	12.00	存续
企业债券小计		-	-	-	22.00	-	17.50	-	

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
40	衢州交投 2.5%N2025012 5	2022/1/25	-	2025/1/25	3.00	2.00 亿美元	2.50	2.00 亿美元	存续
境外债小计		-	-	-	-	2.00 亿美元	-	2.00 亿美元	-
合计(不包含境外 债)		-	-	-	-	238.20	-	231.48	-

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至目前，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，债券产品额度为 25.50 亿元小公募公司债、36 亿元超短期融资券及 4 亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	衢州市国有资 本运营有限公 司	小公募公 司债	中国证监 会	2021 年 9 月 14 日	30.00	4.50	25.50
2	衢州市国有资 本运营有限公 司	超短期融 资券	交易商协 会	2021 年 5 月 31 日	30.00	15.00	15.00
3	衢州市交通投 资集团有限公 司	中期票据	交易商协 会	2021 年 1 月 11 日	10.00	6.00	4.00
4	衢州市交通投 资集团有限公 司	超短期融 资券	交易商协 会	2021 年 1 月 11 日	20.00	16.00	4.00
5	浙江汇盛投资 集团有限公司	超短期融 资券	交易商协 会	2021 年 4 月 28 日	20.00	3.00	17.00
合计		-	-	-	110.00	44.50	65.50

(四) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来履约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，成立至今未发生过严重违约现象。

(五) 本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

由于本期发行前，发行人于 2021 年 11 月 18 日公开发行 4.50 亿元公司债券，本期债券发行金额为 10.00 亿元，故本期发行后累计公开发行公司债券余额为 14.50 亿元，占发行人最近一期净资产的比例为 2.23%。

第七节 增信机制

本期债券为无担保债券。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书摘要签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税依据，也不涉及投
资本期债券可能出现的税务后果。

第九节 发行有关机构

一、发行人

名称：衢州市国有资本运营有限公司

住所：浙江省衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室

法定代表人：何刚亮

联系人：徐永兴

联系地址：浙江省衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室

联系电话：0570-3810291

传真号码：0570-3810177

邮政编码：311400

二、牵头承销机构

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

联席承销机构

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：朱志宇、江沈苗、刘会升、朱冉

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

电话号码：0571-87001095

传真号码：0571-87902508

邮政编码：310020

簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

三、律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

负责人：杨杰

联系人：夏远航

联系地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话号码：0571-85151338

传真号码：0571-85151513

邮政编码：310052

四、会计师事务所

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 23 层

执行事务合伙人：王增明

经办人员：吴军、鲁周洲

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 23 层

电话号码：010-68211456

传真号码：010-68211456

邮政编码：100036

五、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：吴梦琦、陈威宇

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话号码：021-63501349

传真号码：021-63500872

邮政编码：200001

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系电话：021-68870587

传真号码：021-68870064

邮政编码：200120

七、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话号码：010-86451619

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所: 【】

负责人: 【】

联系人: 【】

联系地址: 【】

联系电话: 【】

传真号码: 【】

邮政编码: 【】

十、备案机构

名称: 中国证券业协会

住所: 北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 2 层

会长: 陈共炎

联系人: 顾秀娟

联系地址: 北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 2 层

电话: 010-66577823

传真: 010-66577823

邮政编码: 100000

十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及其摘要。

1、衢州市国有资本运营有限公司

联系地址：衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室

联系人：徐永兴

联系电话：0570-3810291

传真：0570-3810177

2、中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系人：王崇赫、柳青、张超、吕征、岳振钊

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445